

Mezőgazdasági föld átruházására kötött adásvételi szerződés

amely egyrészről

Szabó László (születési neve: Szabó László, születési hely, idő: Sátoraljaújhely, 1957.03.26., anyja neve: Toronyi Mária, állampolgárság: magyar, személyi azonosító jele: 1-570326-2123, szig.sz: 148552AE, adóazonosító jel: 8329562883) 3980 Sátoraljaújhely, Bercsényi utca 1. A. lph. 3 em. 1. ajtószám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó),
másrészről

Tittel Ildikó (születési neve: Ignác Ildikó, születési hely, idő: Sátoraljaújhely, 1984.12.09., anyja neve: Varga Ildikó Klára, állampolgársága: magyar, személyi azonosító jele: 2-841209-1838, szig.sz: 337738RA, adóazonosító jel: 8430761284) 81369 München, Plinganserstrasse 120. szám (Németország) alatti lakos, mint **Vevő1** (a továbbiakban: Vevő1) és

Ignác István (születési neve: Ignác István, születési hely, idő: Sátoraljaújhely, 1988.05.10., anyja neve: Varga Ildikó Klára, állampolgársága: magyar, személyi azonosító jele: 1-880510-5290, szig.sz: 415416CE, adóazonosító jel: 8443241543) 3980 Sátoraljaújhely, Dókus utca 2/A. szám alatti lakos, mint **Vevő2** (a továbbiakban: Vevő2)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó **2/4-ed** arányú tulajdonában áll a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályán, **Sátoraljaújhely, Zártkert 10975/4 helyrajzi szám** alatt felvett, „kert és gazdasági épület” megnevezésű, összesen 1421 m² területű, 1.48 AK tiszta jövedelmű tehermentes ingatlan tulajdoni illetőség.
2. Eladó ezennel eladja, Vevők pedig megismert, megtekintett állapotában **1/4-1/4** arányban megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni illetőségeket a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított **összesen 75.000,- Ft**, azaz **hetvenötezer forint** vételárért. A vételárát Vevők jelen szerződés aláírását megelőzően egyösszegben, készpénzben megfizették Eladónak. Eladó a vételár hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult szervek vagy személyek közül bárki is él az elővásárlási jogával vagy a vonatkozó jogszabály szerinti bármely szervezet, vagy hatóság nem hagyja jóvá a jogügyletet, akkor az Eladónak vételárként átadott összeg Vevőknek visszajár. Amennyiben a Földforgalmi törvényben foglalt elővásárlásra jogosult részéről a jegyző általi közzététel időtartama alatt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, a Földforgalmi törvény 21. §-a alapján elkészített elfogadó nyilatkozat érkezik, akkor a Vevők helyébe lépő új Vevő (elővásárlásra jogosult) jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül köteles a vételárát Eladó részére egyösszegben, készpénzben megfizetni, akik ezen összeg megfizetését követő 3 napon belül köteles a vételárként megkapott összeget Vevők részére visszafizetni.

Szerződő felek a vételárát a birtoktest állagára, adottságaira, valamint a helyben kialakult keresleti-kínálati viszonyokra is figyelemmel állapították meg.

3. Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján (figyelemmel ezen törvény 1. § (1) bekezdésére és az 5. § 17. pontjára) a föld tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat egységes okiratba foglalt szerződését (adásvételi szerződés) hirdetményi úton kell a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultakkal közölnie a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, azzal, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés a Földforgalmi törvény 23. §-a szerint hatósági jóváhagyást igényel

4. Eladó nyilatkozik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – jelen szerződés hatályossága esetére - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fent megnevezett tulajdoni

A hirdetmény a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal

hirdető tábláján kifüggesztve: *2018. szeptember 27.*

A közzététel kezdő napja: *2018. szeptember 27.*

Az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja: *2018. október 12.*

A határidő jogvesztő.

A hirdetmény levéve:



illetőségre Vevők 1/4-1/4 arányú tulajdonjogát a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezze**.

Felek rögzítik, hogy Vevők jelen szerződés aláírásának napján lépnek az ingatlanrész birtokába. Eladó az ingatlant ingóságaitól kiürítve, az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcs átadásával adja birtokba, a Vevők által megtekintett állapotnak megfelelő minőségben. Vevők a birtokba lépéstől kezdődően jogosultak az ingatlanrész használatára és hasznosítására, illetve attól kezdve kötelesek az azzal kapcsolatos költségek és kárveszély viselésére. A birtokba lépés időpontjában a felek együttesen leolvassák a mérőórák állását és erről jegyzőkönyvet készítenek. A felek a közüzemi díjakkal a jegyzőkönyv alapján elszámolnak egymással. A közüzemi fogyasztásmérők átíratásához szükséges bejelentéseket a Vevők kötelesek a birtokbavételt követő 15 napon belül megtenni, ennek érdekében felek kötelesek kölcsönösen együttműködni.

A birtokbaadást követően ismertté vált, de az ingatlan átadását megelőzően keletkezett, az Eladót terhelő esetleges kötelezettségeket az Eladó a Vevők felhívására az érintett harmadik személynek közvetlenül, esedékességgel megfizeti, és ezt a Vevők felé hitelt érdemlő módon igazolja.

Eladó a 2013. évi V. törvény 6:215. § (2) bekezdése alapján az ingatlan birtokba adása napján az ingatlan birtokát is átruházza a Vevőkre.

5. Vevők az Eladó tulajdoni illetőségét a közösen megtekintett állapotában, tehermentesen vásárolják meg. Eladó szavatol Vevők korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni illetősége per-, igény-, és tehermentes. Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs tudomása olyan jogról, tényről, hatósági eljárásról, amely az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos jogok gyakorlását befolyásolná vagy lehetetlenné tenné.
6. Vevők kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5.§ 7. pontja értelmében nem minősülnek földművesnek, a 2013. évi CXXII. törvény szerinti, elővásárlási jog nem illeti meg őket.
7. Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok és a tulajdonukban vagy birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a törvényben (Földforgalmi törvény 10. § (2) bek.) meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. FVM rendelet (Inyvtv.vhr.) 68/C. §-a értelmében nyilatkoznak, hogy egyéb termőföld ingatlanban nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

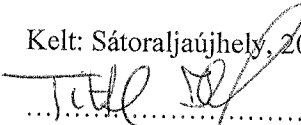
Vevők a Földforgalmi törvény 13. – 14. §-aira tekintettel, vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá kijelentik, hogy velük szemben a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

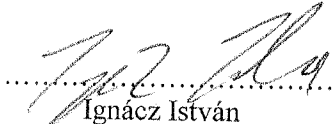
8. Eladó kijelenti, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában nincs.
9. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni illetőségek vonatkozásában a fentiekben meghatározottakon túl, egyéb jogszabály, megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.
10. Eljáró ügyvéd tájékoztatja jelen szerződést megkötő feleket, hogy jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja.


11. Feleknek tudomása van arról, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése az illetékekről szóló, többször módosított, 1990. évi XCIII. törvény 19.§ (1) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevők kötelesek megfizetni.
Eladók tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását az SZJA-ról szóló jogszabályokról.
12. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban kijelentik, hogy a jelen jogügylet valós jogügylet, nem ütközik a pénzmossárról szóló törvény rendelkezéseibe. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikat az eljáró ügyvéd azonosítás céljára lemásolja és nyilvántartsa
13. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltás bejegyzésének alapjául szolgáló okirat (ingatlan adásvételi szerződés) és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészítése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőket, illetve a Vevők helyébe lépő elővásárlási jog jogosultat terheli.
- Jelen ingatlan adásvételi szerződést kötő felek meghatalmazzák Dr. Hutkai Mária ügyvédet (székhely: 3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 3.) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, illetőleg a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése iránt a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya, továbbá az illetékes jegyző valamint a földügyi hatóság előtti közigazgatási eljárás során történő képviselő ellátásával is. Az eljáró ügyvéd a felek meghatalmazását elfogadja, melyet jelen szerződésben aláírásával és bélyegzőjével is igazol.
Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően tényvázlatot nem vesznek fel, mivel a szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi feltételeit.
14. Eladó és Vevők kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem korlátozott. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-t és a kapcsolódó jogszabályokat kell alkalmazni.

Jelen szerződés 9 (kilenc), egyenként 3 (három) számozott oldalból álló magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírásukkal látják el.


Kelt: Sátoraljaújhely, 2018. év november hó 18. napján


.....
Tittel Ildikó
Vevő1


.....
Ignác István
Vevő2


.....
Szabó László
Eladó

A fenti adásvételi szerződést alulírott, Dr. Hutkai Mária ügyvéd (székhely: 3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 3.sz., B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamara VII/135., KASZ:36061922.) Sátoraljaújhelyen, 2018. november hó 18. napján készítettem és ellenjegyzem:


Dr. Hutkai Mária
ügyvéd

