

1
ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kleineisel Attila** sz. (aszn: 2366 Kakucs, Fő utca 93. szám alatti lakos, agrárkamara tagságának azonosító száma: nincs), mint **eladó**, a továbbiakban **eladó**, másrészről

Tóth Erzsébet Tünde sz. (aszn:), 2367 Újhartyán, Zrínyi Miklós utca 3. szám alatti lakos; agrárkamara tagságának azonosító száma: nincs), mint **vevő**, a továbbiakban **v e v ő** között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Az **eladó eladja, a vevő – minden teherrel mentesen - megvásárolja az eladó kizárólagos tulajdonát képező és az újhartyáni 083/31 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó és rét művelési ágú, 5-6. és 5. minőségi osztályú, mindösszesen 1 ha 1507 m² alapterületű és 8,57 AK értékű ingatlant akként, hogy az eladó a tulajdonjog átruházásán felül a dolog (föld) birtokát is a vevőre ruházza át. A vevő az ingatlan állagát, állapotát és természetbeni elhelyezkedését ismeri. A TAKARNET rendszerből lekért tulajdoni lap alapján, – melyet felek áttanulmányoztak – az ingatlan tehermentes, azon széljegy sem szerepel. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azokon sem ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján további harmadik személyek a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményeztek.**

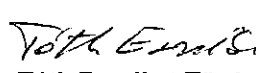
2./ A kölcsönösen kialakult vételár **650.000 Ft, azaz hatszázötvenezer forint**, mely összeget a vevő az alábbiak szerint fizet meg az eladó számára:

a) A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen okirat aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül, egy összegben és készpénzben megfizet **325.000 Ft, azaz Háromszázhuszonezer forint előleget** az eladónak átvételi elismervény ellenében. Ha a 9. pontban írtak miatt az 1. pontban írt ingatlanra az adásvétel nem jelen szerződő felek között hatályosul, ebben az esetben a kapott előleg visszajár, ezért erre az esetre az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az előleget a szerződés jóváhagyására vonatkozó hatósági eljárás befejezésétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizeti.

b) A hátralékos **325.000 Ft, azaz Háromszázhuszonezer forint vételárat** a vevő a 9. pontban írt eljárásokat (ti. kifüggesztés és hatósági jóváhagyás) követő 5 (öt) munkanapon belül, egy összegben és készpénzben fizet meg az eladónak. Felek a teljesítés ezen formáját kölcsönösen elfogadják. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a fizetési határidő betartása érdekében kölcsönösen, rövid úton tájékoztatják egymást, valamint az eljáró ügyvédet az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által meghozott jóváhagyó határozat kézhezvételéről. Felek tudomásul veszik, hogy a vevő teljesítésének tényét az okiratszerkesztő ügyvéd felé írásban igazolni kötelesek, mert ez a feltétele annak, hogy az okiratszerkesztő a földhivatal felé eljárjon a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

3./ Az eladó a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:216 §-ának (1) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bek. 29. pontja alapján az 1. pontban írt ingatlanra „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tényét feljegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Felek tudomásul veszik, hogy ezen tény feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult (vevő) azt nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a **vevő tulajdonjogának, adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez** szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi (5 eredeti példányban). Felek megállapodnak


Kleineisel Attila
eladó


Tóth Erzsébet Tünde
vevő

Rim Ügyvédi Iroda
DR. RIM ZSÓFIA ÜGYVÉD
2376 Dabas, Szent István tér 1/C., I.em.1.ajtó
Levélcím: 2374 Dabas, Pf. 35.
Tel./Fax: 29/387-840
Adószám: 18224908-1-13

abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a 2. pontban írt teljes hátralékos vételár maradéktalan, a vevő által igazolt és az eladó által nyugtázott megfizetésével egyidejűleg jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Dabasi Járási Földhivatalhoz 2 eredeti és 1 másolati példányban benyújtani.

4./ A vevő, mint az ingatlan felesbérője már az ingatlan birtokában van és birtokba lépése napjától viseli az ingatlan terheit, élvezi a hasznait. **A vevő ezen felesbérleti jogviszony alapján jogosult az ingatlant 20 éves időtartamban használni.**

5./ Szerződő felek a Ptk. 6:218. §-a alapján rögzítik, hogy jelen szerződés költségei (így a földhivatali eljárási díj, az okiratszerkesztő munkadíja, a tulajdoni lap díja) és az illeték a vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a visszerthes vagyónáruházási illeték a megszerzett vagyon terhekkkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A vevő a jogszabályban írtak szerint a megszerzett ingatlanra vonatkozó földhasználatot is vállalja bejelenteni a földhasználati nyilvántartásba. Az esetleges személyi jövedelemadó megfizetése az eladó kötelezettsége.

6./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy másnak olyan joga, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn. Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlant adó-, illeték-, és közüzemi vagy egyéb díjhátralék nem terheli.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes **magyar állampolgárok**, szerződéskötési, ügyleti képességük nem kizárt, vagy korlátozott.

8./ **A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földtörvény) 5. §-ának 7. pontjában írt földművesnek minősül, e minőségének a nyilvántartásba vétele a Dabasi Járási Földhivatalnál megtörtént [510138/2016.04.15.]. A vevő kijelenti továbbá, hogy a földtörvény 13-15. §-aiban foglaltaknak megfelel, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállal, azaz vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a) a föld használatát aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át; b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére. Tudomásul veszik továbbá, hogy a föld más célra hasznosítható a következő célokból: a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a földtörvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.**

A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás); illetve

a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. A vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdona nem sérti a földtörvény 16. §-ában és 17. §-ában írtakat, azaz a 16. § szerint „a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). A földműves - a 16. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a 16. § (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum). A részarány-tulajdon megszerzése esetében a 16 § (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett termértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet. A fent meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a 16. § (2)-(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.” A 17. § értelmében „a 2014. május 1-jén meglévő a) föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt, b) földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve c) földön fennálló házastársi vagyontörség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő föld területnagyságával a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.”

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy föld eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik – a földtörvény 18. §-ában írt személyek elővásárlásra jogosultak. Felek a földtörvény 21-22. §-ai alapján rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait a földtörvény, a 2013. évi CXXII. törvény és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályozza, melyet szerződő felek betartani kötelesek. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes jegyzőjéhez amelyek közül egy példánynak a földtörvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállítottnak kell lennie. Felek tudomással bírnak róla, hogy a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 4. §-ának (1) bekezdése alapján az eladó a közzétételi kérelmet az adás-vételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza; amelyet írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. A visszavonás iránti bejelentés alapján a jegyző a közzétételi kérelemhez csatolt iratokat visszaküldi az eladó részére. **Felek tudomásul veszik azt is, hogy jelen jogügylet a földtörvény 23-30 §-ai alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről jóváhagyáshoz kötött. A vevő kijelenti, hogy a földtörvény 18. § (1) bekezdésének d) pontja szerinti elővásárlásra jogosult, tehát olyan földműves, aki helyben lakónak minősül (azaz olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az**

adás-vételi szerződés tárgyát képező föld fekszik); valamint a földtörvény 18. §-a (4) bekezdésének b) pontjában írt és a törvény 5. §-ának 6. pontjában meghatározott fiatal földművesként elővásárlásra jogosult (az az olyan földműves, aki az elővásárlási jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be). Felek rögzítik, hogy az ingatlanon más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

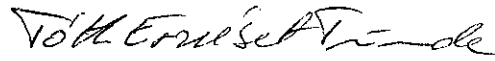
10./ Szerződő felek meghatalmazzák a **Rim Ügyvédi Irodát** (ügyintéző: Dr. Rim Zsuzsanna ügyvéd, kamarai nyilvántartási száma: 13-015528, ügyvédi igazolvány száma: Ü-113628, székhelye: 2370 Dabas, Szent István tér 1/C, I. em. 1. ajtó, tel./fax: 0629/367-840, e-mail: zsuzsanna@enternet.hu), hogy jelen jogügylet kapcsán őket a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV Illetékosztálya előtti eljárásra. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a hatályos földforgalmi, adó- és illeték szabályokról.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adás-vételi szerződés csak a 9. pontban írt kifüggesztést és hatósági jóváhagyást követően hatályosul közöttük, amennyiben a földforgalmi törvényben írt elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukkal a jogszabály által megadott határidőben nem élnek, valamint amennyiben a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. *Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:118-119. §-a alapján ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, ekkor a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:116-117. §-ai alapján amíg a jóváhagyás függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a jóváhagyás bekövetkezése vagy meghíúsulása esetére csorbitja vagy meghíúsítja. Ez a szabály harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogát nem érinti. A jóváhagyás meghíúsulására nem alapíthat jogot az, aki azt felróhatóan maga idézte elő.*

Szerződő felek a fenti szerződést – annak hangos felolvasása, elolvasása és értelmezése után – az okiratszerkesztő előtt, sajátkezűleg, azzal írják alá, hogy akaratukkal mindenben megegyezik.

Dabas, 2016. június 23.


Kleineisel Attila
eladó


Tóth Erzsébet Tünde
vevő

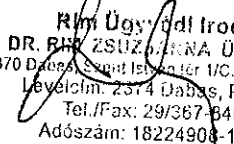
Készítettem és ellenjegyzem, Dabas, 2016. június 23.:

Ü: 1813/2016.

R. Zse



<p>Az Újhartyáni Polgármesteri Hivatal Hirdetőtáblájára kifüggesztve: 2016. 06. 28. Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő: 2016. 03. 29. A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!</p>
--


Rim Ügyvédi Iroda
DR. RIM ZSUZSANNA ÜGYVÉD
2370 Dabas, Szent István tér 1/C., I. em. 1. ajtó
Levelezési cím: 2374 Dabas, Pf. 35.
Tel./Fax: 29/367-840
Adószám: 18224908-1-13

Levéltel napja: 2016. 08. 30.