

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Bukor Zsolt József** (szül.: _____, an.: _____, szem.sz.: _____, adóazonosító jel: _____, sz.ig.sz.: _____) 5000 Szolnok, Mindszenty

József Bátoros utca 1. 1/8 szám alatti lakos, **mint Eladó**

másrészről **Jámbor Bence József** (szül.: _____, an.: _____, szem.sz.: _____, sz.ig.sz.: _____, adóazonosító jel: _____) 5095 Tiszavárkony, Kereszt dűlő 51.szám alatti

lakos, és **Hajdu Lili** (szül.: _____, an.: _____, szem.sz.: _____, adóazonosító jel: _____) 1118 Budapest, Villányi út 80/A 2.em 5.ajtó szám alatti

lakos, **mint Vevők** között alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. Eladó kizárólagos 21/21 arányú tulajdonát képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Tiszavárkony Zártkert 2378/4** helyrajzi szám alatt felvett és nyilvántartott „**gyümölcsös és lakóház, gazdasági épület**” megnevezésű, 4771 m² területű, 14.50 k.fill értékű ingatlan. Az ingatlant az okiratszerkesztő ügyvéd által lekért E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint III/1. sorszám alatt bejegyezve, önálló szöveges bejegyzés 2400 m² átjegyezve a 2378/3 hrsz-ú ingatlanból.
2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanal kapcsolatban nincs tudomása rejtett vagy egyéb hibáról, amely gátolná, illetve zavarná a rendeltetésszerű használatot.
3. Jelen szerződés aláírásával Eladó Vevőknek eladja, Vevők pedig Eladótól – az általuk megtekintett állapotban – **1/2-1/2 tulajdoni hányad arányban** megvásárolják a fenti 1. pontban körülírt ingatlant.
4. Fent nevezett Vevők az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant megvásárolják a közösen kialakított **4.000.000.- Ft**, azaz négymillió forint **vételárért**. Felek együttesen kijelentik, hogy a 1. pontban megjelölt gazdasági épület értéket nem képvisel és az ott található felépítmény értékét az állapotára tekintettel 500.000 Ft-ban, míg a földterület értékét 3.500.000,-Ft-ban határozzák meg. A felek megállapodása szerint a vevők a vételárat az elővásárlási jognyilatkozatra nyitvaálló határidő leteltét követően egyenlíti ki, amennyiben elővásárlási jognyilatkozat nem kerül beadásra senki részéről, egyébként pedig a jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételétől számított 5 napon belül az eladó által megjelölt később Eladó nevén lévő Erste Bank Zrt-nél vezetett _____ számú bankszámlára történő átutalással Az eladó az előzőekben megjelölt bankszámlára történő utalást a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

A felek megállapodnak abban, hogy ha az elővásárlási jognyilatkozat kerül benyújtásra a kifüggesztés ideje alatt és a szerződés a jognyilatkozatot tevővel kerül jóváhagyásra, jelen szerződés vevői által kifizetett vételárat az eladók a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 napon belül visszafizetik a vevőnek. Eladó ezen számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó ezen fizetési feltételeket elfogadja.

5. Eladó szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, illetőleg jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy Vevők számára ismeretlen jogüggyel kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta, továbbá az ingatlant semmilyen közüzemi költség tartozás nem terheli.
6. Eladó kijelenti, hogy örökre és visszavonhatatlanul hozzájárul Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba. **Szerződő Felek tisztelettel kérik, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják Vevők tulajdonjogának 1/2-1/2 tulajdoni hányadú arányú „adásvétel” jogcímén történő bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba, egyúttal kérik Eladó tulajdonjogának törlését, mely tulajdonjoguk bejegyzését Vevők ezen okirat aláírásával kérik a Tisztelt JNSZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától.**
7. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályosságának feltétele Tiszavárkony Község Polgármesteri Hivatala Jegyzőjének igazolása az egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződés kifüggesztéséről, a kifüggesztés lejártát követően az iratok kiadása a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya részére, valamint jelen szerződésnek a Földmérési és Földügyi Osztály általi hatósági jóváhagyása és jóváhagyó záradékkal történő ellátása.
8. A vevő kijelenti, 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 törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja és esetlegesen

fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnése estére vállalja az előzőekben megjelölt kötelezettségeket.

9. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10. Nyilatkozat a földszerzési és birtokmaximumról (Fftv. 10.§)

A vevők kijelenti, hogy **nem földműves, ezért tulajdonszerzési jogosultsága a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésén alapul**, melyre tekintettel nyilatkozik, hogy a birtokában lévő föld területnagysága jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. Nyilatkozik továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Nyilatkozat a vevőt megillető elővásárlási jogról, a szerződés hatósági jóváhagyása

a.) A vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog semmilyen jogcímen nem illeti meg.

b.) Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés 4 eredeti példányát az aláírásától számított 8 napon belül be kell adni a JNSZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály részére, amely gondoskodik arról, hogy hirdetményi úton közölésre kerüljön az elővásárlásra jogosultakkal. Ezen kötelezettség teljesítésére a felek meghatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet.

Az elővásárlásra jogosultaknak a jognyilatkozatuk megtételére rendelkezésre álló időtartama 30 nap.

c.) Szerződő feleknek tudomásuk van arról is, hogy az adásvételi szerződés hatályossá válásához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges és csak a jogerős jóváhagyó határozat birtokában kérhető a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

11. Eladó a mai napon Vevők birtokába bocsátja az érintett ingatlant. Vevők a birtokbaadás napjától viselik az ingatlan terheit, illetve húzzák annak hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át. (Ptk. 6:217. §) A tulajdonszerzési illeték, valamint az ingatlan-nyilvántartási díj Vevőket terheli.
12. Felek kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek, illetőleg kiemelt közszereplő hozzátartozójának, kiemelt közszereplőhöz közel álló személynek nem minősülnek, továbbá cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmilyen akadályba nem ütközik.
13. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédek a pénzműködés és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény**, az ügyvédekről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény**, a **20/2017. (XII. 21.) IRM rendelet**, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a JNSZ. Megyei Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján irodájuk ügyfeleit ellenőrizni kötelesek. Ezen ellenőrzés során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, és amennyiben ezt szükségesnek látja, az adatokat az IM, illetőleg a BM által működtetett (JüB.) rendszeren keresztül ellenőrizni. Szerződő Felek tudomásul veszik azt is, hogy amennyiben az ellenőrzéshez nem járulnak hozzá, úgy az ügyvéd a közreműködését megtagadni köteles.
14. Szerződő Felek **megbízják Dr. Majzik Zsuzsanna ügyvédet**, mint a JNSZ Megyei Ügyvédi Kamara tagja, (székhely: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. 2/236.; adószám: 56579536-1-36, kamarai tagsági szám: 36073755) jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylet kapcsoldóan az illetékes Földhivatal, Tiszavárkony Község Polgármesteri Hivatala és a NAV előtt jogi képviselőjük ellátásával. **Dr. Majzik Zsuzsanna a megbízást elfogadja. Az eddig rögzítettek kivül a Felek mást előadni nem kívánnak, jelen adásvételi szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérik megszerkeszteni, így a Felek a jelen adásvételi szerződést egyúttal ügyvédi megbízásnak és ténnyázlatnak is tekintik és annak külön okiratban történő megfogalmazását nem kérik.**
15. Jelen szerződés aláírásával a Vevők 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 – a földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek. A Vevők jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. A tulajdont szerző felek nyilatkoznak arról, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. A tulajdonjogot szerző felek

Dr. Majzik Zsuzsanna
ügyvéd

Boldog Sándor István krt. 4. 2/236.
Adószám: 56579536-1-36
Mbbin

nyilatkoznak arról, miszerint az 1. pontban részletezett ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joggal nem rendelkeznek.

16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltakat megértették, és az a szerződési akaratukkal mindenben megegyezik.

Kelt: Szolnok, 2024. február hó 09. napján

Bukor Zsolt József – Eladó

Jámbor Bence József – Vevő

Hajdu Lili – Vevő

Alulírott Dr. Majzik Zsuzsanna ügyvéd (irodaszék helyem: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. 2/236., KASZ: 36073755) jelen okiratot készítettem és *ellenjegyzem* Szolnokon, 2024.02.09. napján

Dr. Majzik Zsuzsanna
ügyvéd
5000 Szolnok,
Boldog Sándor István krt. 4. II/236.
Adószám: 56-79536-1-36
Mobil: +36-70/949-9926

Dr. Majzik Zsuzsanna – ügyvéd

"Az elektronikus közzététel megtörtént!"
A kormányzati portálon közzététel
időpontja: 2024.02.19.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozat megjelölésére
nyitva álló 30 napos határidő

- első napja: 2024.02.20.

- utolsó napja: 2024.03.20.

Levetél napja: 2024.03.21.

Ez a határidő jogvesztő!



