

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERMŐFÖLD TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSÁRÓL

amely létrejött egyfelől Mezőkovácsháza Város Önkormányzata (5800. Mezőkovácsháza, Árpád út 176., képv.: Varga Gusztáv polgármester, , adószám: 15344100-2-04., statisztikai számjel: 15344100-8411-321-04.) mint eladó (a továbbiakban: eladó) –

másfelől

Ozsvár Gábor Péter születési neve Ozsvár Gábor Péter (Makó, 1964. november 3., an.: Rakazov Julianna, 5800 Mezőkovácsháza, Tanya 15., személyi azonosító szám: 1-641103-7325., , adóazonosító: 8357352162. adószám: 44680031-2-24., vállalkozói igazolványszáma: 2923259., földművesként nyilvántartási szám: 510712/2014.04.29. Mezőkovácsházi Járási Hivatal Földhivatali Osztály, kamarai nyilvántartási szám: S580000211704.) mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon, az alábbiak szerint:

1./ A szerződő felek megállapítják, miszerint az eladó 1/1 részben kizárólagos és tehermentes tulajdonát képezi a mezőkovácsházi ingatlan-nyilvántartásban 0166/2. hrsz. alatt felvett, külterületi, szántó művelési ágban nyilvántartott, 2. minőségi osztály, 4476 m<sup>2</sup>., 18,66 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan, 4. minőségi osztály, 2970 m<sup>2</sup>., 7,22 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan, mindösszesen: 7446 m<sup>2</sup>, 25,88 AK kataszteri tisztajövedelmmel.

A tulajdoni lap II/2. szerint bejegyző határozat: 35357/1996.11.11. a 0166. hrsz. alatti ingatlan megosztásából keletkezett.

- 2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a fentiekben részletesen körülírt ingatlant, úgy ahogy az áll, az összes törvényes és természetes alkatrészeivel és a tartozékaival együtt, igény-, per-, és tehermentesen, kellék- és jogszavatosság garanciája mellett.
- 3./ Nyilatkozza a vevő, hogy a 2013 évi CXXII.tv. 5.§ 7./ pont szerint földművesnek tekintendő, melyre vonatkozó hatósági bizonyítvány kiadásra került a fenti számon. Nyilvántartási száma a fentiekben van megjelölve. Előadja továbbá a vevő, hogy a 2013. évi CXXII.tv. 5.§ 2. pont szerint belföldi természetes személy, magyar állampolgár.
- 4./ Előadja ekként a vevő, hogy a 2013. évi CXXII.tv. 18.§ (1) bek. d./ pont szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, ahol az ügyleti ingatlan fekszik.
- 5./ Előadja a vevő, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 14.§ (1) bek. szerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 6./ Előadja a vevő, hogy a 2013. évi CXXII.tv., 14.§ (2) bek. alapján e szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 7./ Kijelenti a vevő a 2013. évi CXXII.tv. 13.§ (1) bek. szerint, mint földműves, 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 3. bekezdésben meghatározott eseteket kivéve - más célra nem hasznosítja. Kivétel még: a 2013. évi CXXII.tv. 10.§ (3) bek., 11.§ és 17.§ rendelkezései.
- 8./ Kinyilvánítja a vevő, mint földműves, hogy a jelen okiratba foglalt termőföldet birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági, illetve erdőgazdasági célra maga hasznosítja az Itv. 26.§ (1) bek. p./ pont alapján.

- 9./ A 2013. évi CXXII.tv. 10.§ (1) bek. alapján tulajdonszerzési jogosultsággal bír a vevő.
- 10/ Nyilatkozza jelen okiratba foglaltan a vevő, hogy ezen tulajdonszerzését is figyelembe véve nem haladja meg a 2013. évi CXXII.tv. 16.§ és 17.§-ba rögzített földszerzési maximumot, vonatkozik ez a birtokmaximumra is.
- 11./ A szerződő felek a fentiekben részletesen körülírt ingatlan vételárát 2.765.000,- azaz Kétmillió-hétszázhatvanötezer forintban határozzák meg.
- 12./ A vételár már megfizetésre került egyösszegben, készpénzben azzal, hogy amennyiben elővásárlási jogra jogosult él elővásárlási jogával, és közigazgatási eljárás keretében elővásárlási jog jogosultságát megállapítják, úgy az eladó, mint engedményező nyilatkozta, hogy ezen 2.765.000,- Ft vételárát az elővásárlási jog jogosultja, mint engedményezett köteles a vevőnek, mint engedményesnek megfizetni. A vételár átvételét az eladó a szerződés aláírással elismeri.
- Amennyiben bármely oknál fogva a jelen ügylet nem megy teljesedésbe, illetve az erről szóló határozat jogerőre emelkedésétől számított 5 napon belül köteles az eladó a vevőnek az 2.765.000,- Ft vételárát visszafizetni.
- Ha az ügyleti ingatlan hányadot elővásárlási jogra jogosult szerzi meg, úgy a jelen eljárással felmerült 50.000,- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat a szerzésről szóló határozat jogerőre emelkedésétől számított 5 napon belül az elővásárlási jogra jogosult köteles a vevőnek megfizetni, amely díjat a vevő az ügyintéző ügyvédnek már teljesített.
- 13./ A vevő már birtokban van, viseli az ingatlan hányad terheit, élvezi annak hasznait, átszállt a kárveszély viselés is.
- 14./ A vevő az ingatlant a földbe fektetett mezei leltárral veszi át, amely a vételárba benne foglaltatik.
- 15./ Kijelentik a szerződő felek, hogy a 2013. évi CXXII.tv. 7.§ (1) bek. szerint alkalmazandó 36.§ (1) bek. b./ pont szerint az ügylet érvényességéhez hatóság jóváhagyásra nincs szükség.
- 16./ A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt, biztonsági papíron rögzített szerződésbe 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, más törvényen vagy szerződésen alapuló elővásárlási joga harmadik személynek nincs.
- Az adásvételi szerződést – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője közreműködésével, hirdetmény útján kell közölni azzal, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a más törvényen – és megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal is közölni kell. Az adásvételi szerződésnek a vevő részéről tartalmaznia kell a 2013. évi CXXII.tv. 13-14.§-ban előírt nyilatkozatokat. A 2013. évi CXXII.tv. 20.§ szerint e törvényen alapuló elővásárlási jog fennáll, a 2013. évi CXXII.tv. 18.§ szerint.
- 17./ A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő minden illeték és költség a vevőt terheli.
- 18./ A vevő nyilatkozta, miszerint az Itv. 26.(1) bek. p./ pont szerint teljes személyes illetékmentességgel bír.
- 19./ A szerződő felek a jelen jogügyletben megbízzák és meghatalmazzák képviselővel a BAGDI Ügyvédi Irodát (5600 Békéscsaba, Andrásy út 7.I/4., dr. Bagdi László ügyintézője mellett, Békés Megyei Ügyvédi Kamara tagja, lajstromszáma: 157., nyilvántartási száma: 03-010928), hogy a feleket az ügyvédi törvényben foglalt teljes jogkörrel képviselje az ügyben felmerülő összes hatósági eljárás során.

- 20./ Kijelenti egyebekben az eladó, hogy az ügyleti ingatlant harmadik személyekkel szemben semmilyen kötelezettség nem terheli, amennyiben ismeretlen követeléssel lépnének fel, úgy az ebből eredő kötelezettségeket vállalja.
- 21./ Kijelentik a szerződő felek, hogy a 2011. évi CXCVI.tv. 5.§, 13.§ (1) bek. szerint, figyelemmel a 14.§ (2) bek., (3) bek. és (4) bek. rendelkezéseire, valamint az eladói önkormányzati rendelet szabályaira is az ingatlan versenytárgyaláson kívül értékesíthető, továbbá **e törvény** szerint a Magyar Államnak nincs elővásárlási joga a 2011. évi CXCVI. tv. alapján, mert az önkormányzati rendeletben meghatározott értékből számítható értékhatárra figyelemmel az ügyleti ingatlan vételára alapján az elővásárlási jog gyakorlásra nem kell felajánlani és versenytárgyalást sem kell tartani. Az önkormányzati rendeletben rögzített értékhatár 25.000.000,- Ft. Az ügyleti ingatlan önkormányzati üzleti vagyonnak minősül. Az ügyletnek a 2011. évi CXCV.tv. szerint nincs akadály.
- 22./ Kijelenti az eladó, hogy illetékes szerve hozzájárult az ügyletbe, ..... szám alatt, valamint a Ptk. és a 2013. évi CXXII.tv. szabályai szerint rendelkezési joggal bír az ott megállapított módon és mértékben, a vevő kijelenti, hogy a devizabelföldi magyar állampolgár, a 2013. évi V.tv. és a 2013. évi CXXII.tv. alapján az ott megjelölt módon szerzési képességgel rendelkezik, a jogügylet érvényességéhez az azonban hatósági jóváhagyás szükséges.

Amennyiben előbbre sorolt elővásárlási jogra jogosult elfogadó nyilatkozatot nem tett, ilyen jogával nem él, így ettől függő hatállyal, úgy az eladó minden további nélkül, feltétlenül és a visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy 1/1 részbeni tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból adásvétel jogcímén, majd ugyanilyen jogcímen bejegyzésre kerüljön a vevő 1/1 részbeni kizárólagos tulajdona.

A szerződő felek ezt követően elolvasás és értelmezés után aláírták az ügyleti akaratuknak mindenben megfelelő szerződést azzal, hogy egyebekben a 2013. évi CXXII.tv., a 2013. évi CCXII.tv., 2013. évi V.tv., a 474/2013.(XII.12.) Komr.r., 2011. évi CXCVI.tv., 2011. évi CXCV.tv. szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Esetleges jogvitákat igyekeznek tárgyalás útján rendezni, ha ez nem vezet eredményre, úgy a perbeviteltől függően kikötik a Battonyai Járásbíróság vagy a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Alulírott ügyintéző ügyvéd igazolom, hogy a szerződést a felek előttem, saját kezűleg írták alá, személyazonosságukról okmányok útján győződtem meg, a vevő egyebekben általam ismert személy, továbbá a JÜB rendszerén keresztül is azonosítást hajtottam végre.

A vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, a szerződés tartalmát, a tulajdoni lap állapotát a feleknek elmagyaráztam, és meggyőződtem arról, miszerint azt helyesen értik

Alulírott ügyletkötő felek kijelentjük, hogy az ügyintéző ügyvédet helyesen tájékoztattuk, semmit el nem hallgattunk, akaratunk megfelel annak kinyilatkoztatásának.

Mezőkovácsháza, 2017. ....

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata  
eladó képviselő:  
Varga Gusztáv polgármester

Ozsvár Gábor Péter  
vevő

Ellenjegyzem: Mezőkovácsházán, 2017. .... napján:

dr. Bagdi László ügyvéd  
5600 Békéscsaba, Andrássy út 7.I/4.  
Békés Megyei Ügyvédi Kamara tagja, lajstromszáma: 157., nyilvántartási száma: 03-010928