

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2023. március 17.
Elővásárlási jogukat jognyilatkozatuk megküldésére nyitva álló határidő-
első napja: 2023. március 18.
utolsó napja: 2023. május 16. Ezen határidő-jogvesztési.

Levél napja: 2023. május 17.

MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDEK ÁTRUHÁZÁSÁRA KÖTÖTT EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet, kötöttek egyrésztől: **Bénó Istvánné** születési név: _____ (születési hely és idő: _____
, anyja neve: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____,
magyar állampolgár) 3941 Vámosújfalú Rákóczi Ferenc u. 24. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban:
Eladó 1.)

Molnár József születési név: _____ (születési hely és idő: _____, anyja neve: _____
, személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____, magyar állampolgár) 3941 Vámosújfalú
Rákóczi Ferenc u. 24. szám alatti lakos tartózkodási hely: 3950 Sárospatak Október 23. tér 3. 1. em. 2.a., mint
eladó (a továbbiakban: **Eladó 2.**) együttesen, mint eladók (a továbbiakban: **Eladók**) másrésztől:

Magyar Péter születési név: _____ (születési hely és idő: _____, anyja neve: _____
személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____, magyar állampolgár) 3941 Vámosújfalú
Kossuth Lajos u. 63. szám alatti lakos, mint **Vevő**, mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő) az alulírott helyen és
napon az alábbiak szerint.

1. A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1. 1/2 és Eladó 2. 1/2 arányú tulajdonát képezi a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, **Vámosújfalú**, zártkert, **544 hrsz.** alatt felvett, 1777 m² nagyságú, 7.41 Ak értékű „szőlő” művelési águ Natura 2000-es ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

2. Az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlanban Eladóknak fennálló összesen 1/1 arányú tulajdonjogát **200.000.- Ft, azaz Kettőszázezer forint** vételárért. A vételárból Eladó 1-t 100.000.- Ft azaz Egyszázezer forint, Eladó 2-t 100.000.- Ft azaz Egyszázezer forint illeti meg

3. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 21. §-ában foglaltak alapján az Eladónak – jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül – közölniük kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Jelen adásvételi szerződést – a hivatkozott törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy az eladónak az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Tudomással bírnak továbbá arról, hogy jelen adásvételi szerződés – mivel annak tárgya földingatlan – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá- megkötésének időpontjára visszamenőleg.

4. Vevő a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tekintetében a 200.000.- Ft, azaz Kettőszázezer forint összegű vételárat saját erőből egyösszegben készpénzben, fizeti meg Eladók részére, akik a teljes vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák. Jelen szerződés aláírásával Eladók nyilatkozzák, hogy a Vevő felé további anyagi követelésük – jelen jogügyletből kifolyólag - nem áll fenn. Amennyiben jelen szerződés tekintetében az elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy az elővásárlásra jogosult a 200.000.- Ft azaz Kettőszázezer forint összegű vételárat a szerződés szerinti vevő részére fizeti meg egyösszegben, készpénzben, a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat eljáró ügyvéd általi átvételét követő 5 napon belül.

*A teljes vételár megfizetésére figyelemmel Eladók, a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan és feltétel nélküli hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő, azaz Magyar Péter jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tekintetében a 1/1-ed arányú tulajdonjoga – **adásvétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.*

5. Felek, a szerződés-kötés valamennyi körülményére figyelemmel kijelentik, hogy a szerződés-kötés kori forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg. Szerződő felek, fentiek alapján kijelentik, hogy jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadják meg.

6. Eladók, a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant – a teljes vételár megfizetésére tekintettel – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg adják Vevő birtokába. Vevő a birtokbavétel napjától köteles az ingatlan illetőség költségeit és a kárveszélyt viselni, és ettől az időponttól élvezi a hasznait.

7. Abban az esetben, ha jelen szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv (hatóság) vagy a helyi földbizottság megtagadja – a felek eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában – a szerződés automatikusan megszűnik (bontó feltétel) a hatósági határozat, vagy a helyi földbizottság állásfoglalásának Eladók részére történő kézhezvétele napján.

8. Eladók szavatolják, hogy az 1.) pontban megjelölt Ingatlan – ide nem értve jelen szerződés 1. pontjában meghatározottakat - per-, teher- és igénymentes, azt adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladók szavatolják azt is, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre és azzal Vevőt a jogszerű birtoklás, vagy használat során akadályozná, vagy korlátozná. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától számítottan a nemzeti, vagy uniós támogatás Vevőt illeti, amennyiben azt igényli.

9. A Vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: Fftv.) 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátoraljaiújhegyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya nyilvántartásba vette. Vevő kijelenti továbbá, hogy az Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján illeti meg őt elővásárlási jog, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

10. Eladók kijelentik, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosultak jelentkeznek, úgy a Fftv. 29. § (1) bekezdésében biztosított választási joga alapján, közülük vevőnek kizárólag a jelen szerződés Vevőjét választja.

11. A Vevő az Fftv. 13-15. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi: A Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett, s a jelen szerződés aláírásának napján birtokba vett termőföld használatát – jelen szerződés aláírásától, illetőleg a birtokbavétel napjától számított 5 évig - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, földhasználati tartozása;
- vele szemben a jelen adásvételi szerződésbe foglalt szerzést megelőzően nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- részarány-tulajdonnal nem bír;
- nem minősül pályakezdő vállalkozónak, de tisztában van a 2013. évi CXXII. törvény 15. §-ában foglaltakkal.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik az Fftv. 16. § (1) bekezdésében foglalt földtulajdon szerzési és földszerzési maximumkorlátozásba, azaz a már tulajdonában lévő föld területnagyságának beszerzésével sem éri el az 300 hektárt, illetve nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

12. Eladók kijelentik, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában nincs, illetve amennyiben a földterület harmadik személy használatában van, Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

13. Eladók tudomásul veszi az ügyvédi tájékoztatást a jelen szerződéssel kapcsolatos adózási jogszabályokról. Vevő kérelmezi a jelen ügyben eljáró illetékhivataltól, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján állapítsa meg illetékmentességüket, tekintettel arra, hogy vállalják miszerint a birtokbaadástól számított 5 évig a

termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, arra vagyoni értékű jogot nem alapít, és a jelen szerződéssel megszerzett termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenységek céljára hasznosítja.

14. Szerződő felek jelen okirat keretében meghatalmazzák Lengyel Gábor József ügyvédet (3932 Erdőbénye, Bethlen Gábor utca 35.) a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá, hogy őket a jelen jogüggyellett kapcsolatosan a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti, a földhivatali eljárásban, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint teljes jogkörrel képviselje, aki a megbízást elfogadja és a meghatalmazása alapján a felek képviseletében a fent megjelölt eljárásokban eljár. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartás adatai, a Felek nyilatkozatai alapján készítette el és ellen jegyezte. Eljáró ügyvéd kijelenti továbbá, hogy a Feleket jogairól és kötelezettségeikről, az adó- és illeték szabályokról, valamint a szerződésről tájékoztatta.

15. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen okiratban foglaltakon túlmenően külön tényvázlatot nem vesznek fel, mivel jelen szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi elemeit. Jelen szerződésben foglaltakat felek egyben tényvázlatnak tekintik, külön okirat készítésétől eltekintenek.

16. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben szerződő felek előadják, hogy az ügylet során a szerződő felek, saját nevükben és javukra járnak el. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a szerződő feleket, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ügyvédi tv.) 32. §-a szerinti azonosítási kötelezettségről, a személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes belföldi természetes személyek (magyar állampolgárok), kijelentik az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincsen. Szerződő felek kijelentik, hogy írni és olvasni tudnak, a magyar nyelv szabályait ismerik, az okiratot szerkesztő és készítő ügyvéd részére ezen nyilatkozatukat jelen szerződés aláírásával is megerősítik. Az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezései, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről szóló és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint ezek végrehajtására kiadott elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződések hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadóak. Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni.

Jelen szerződést, amelyet a felek ép ésszel, józan és alapos megfontolás után, előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, - ügyvédi ellenjegyzés mellett – helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Vámosújfalú, 2023. március 8.

Bénó Istvánné Eladó 1.

Molnár József Eladó 2.

Magyar Péter Vevő

Alulírott dr. Lengyel Gábor József ügyvéd (KASZ: 36078245) a dokumentumot szerkesztettem és ellenjegyzem Vámosújfalú 2023. március 8. : dr. Lengyel Gábor József ügyvéd 3932 Erdőbénye, Bethlen Gábor utca 35.