

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről:

Lánvi Pál

5241 Abádszalók, Rákóczi út 23. szám alatti lakos, mint eladó, továbbiakban eladó,

másrészről: Mészáros Gergely

5241 Abádszalók, Csalogány út 12.

szám alatti lakos, mint vevő továbbiakban vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. A szerződés tárgya

1.) Az eladó az ingatlan-nyilvántartásban az Abádszalók 0218/71 hrsz. (továbbiakban: ingatlan1) alatt felvett 3 ha. 9531 m² nagyságú 38,35 AK értékű erdő művelési ágú külterületi termőföldnek a tulajdoni lap II/3 sorszámon bejegyezve kizárólagos tulajdonosa 1/1 arányban, a Tiszabura 0299/8 hrsz. (továbbiakban: ingatlan2) alatt felvett 1 ha. 0670 m² nagyságú 10,35 AK értékű erdő művelési ágú külterületi termőföldnek a tulajdoni lap II/8 sorszámon bejegyezve kizárólagos tulajdonosa 1/1 arányban, a Tiszabura 0299/9 hrsz. (továbbiakban: ingatlan3) alatt felvett 1 ha. 0028 m² nagyságú 9,73 AK értékű erdő művelési ágú külterületi termőföldnek a tulajdoni lap II/7 sorszámon bejegyezve kizárólagos tulajdonosa 1/1 arányban, a Tiszabura 0300/14 hrsz. (továbbiakban: ingatlan4) alatt felvett 0 ha. 6321 m² nagyságú 6,13 AK értékű erdő művelési ágú külterületi termőföldnek a tulajdoni lap II/6 sorszámon bejegyezve kizárólagos tulajdonosa 1/1 arányban, a Tiszabura 0300/15 hrsz. (továbbiakban: ingatlan5) alatt felvett 12 ha. 1059 m² nagyságú 117,43 AK értékű erdő művelési ágú külterületi termőföldnek a tulajdoni lap II/56 sorszámon bejegyezve kizárólagos tulajdonosa 1/1 arányban, a Tiszabura 0300/16 hrsz. (továbbiakban: ingatlan6) alatt felvett 5 ha. 4222 m² nagyságú 52,60 AK értékű erdő művelési ágú külterületi termőföldnek a tulajdoni lap II/75 sorszámon bejegyezve 1784/40756, összesen 28501/40756 arányban tulajdonosa, a Tiszaderzs 010/9 hrsz. (továbbiakban: ingatlan7) alatt felvett 12 ha. 7436 m² nagyságú 143,85 AK értékű erdő művelési ágú külterületi termőföldnek a tulajdoni lap II/5 sorszámon bejegyezve kizárólagos tulajdonosa 1/1 arányban, továbbiakban együtt: erdőterület.

Az erdőterületet az eladó saját maga erdőgazdálkodóként használja, másnak azokra használati joga nem áll fenn. A felek rögzítik, hogy az erdőterület az ingatlan6 kivételével jelenleg erdőfelújítás alatt nem áll.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan6-on történő erdőfelújítás végrehajtása még az eladó erdőgazdálkodó kötelezettsége és költsége.

Az eladó az előzőekben megjelölt ingatlanokat eladja vevőnek, aki azokat általa ismert állapotban, mint nyilvántartásba bejegyzett földműves, elővásárlási jogával élve megvásárolja.

2.) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételárát kölcsönös alkuval összesen 13.997.425,- Ft-ban, azaz Tizenhárommillió-kilencszázkilencvenhétezer-négyszázhuszonöt forintban állapítják meg, melyből ingatlan1 értéke 2.371.860 Ft, ingatlan2 értéke 305.589 Ft, ingatlan3 értéke 287.202 Ft, ingatlan4 értéke 257.897 Ft, ingatlan5 értéke 4.432.228 Ft, ingatlan6 értéke 1.061.701 Ft és ingatlan7 értéke 5.280.948 Ft.

A vételárát a vevő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg teljes összegben átutalással kifizette eladónak az rtendő utalással, aki annak megfizetését az adásvételi szerződés aláírásával is elismeri.

Az egybefoglalt vételár alkalmazását az Fftv. 19. § (5) bek. ba) pontja teszi lehetővé, tekintettel arra, hogy a földek szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója (erdőgazdálkodója) az eladó. Az ingatlan5 és ingatlan6 használati megosztással érintett, a tulajdoni hányadra eső területek a vonatkozó térképeken I. számmal jelölt helyen vannak, amely használati megosztást a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala HB-03/ERD/01504-3/2019. számú határozatával jegyzett be.

3.) Az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan birtokát annak szerződéskori állapotában átruházza a vevőre. A felek megállapodnak abban, hogy eladó marad az erdőgazdálkodó az új tulajdonos által megbízott erdőgazdálkodó nyilvántartásba vételének beterjesztéséig, fakitermelést azonban nem végez, nem végezhet.

4.) Az ingatlan4-t a tulajdoni lap III/3. és 4. sorszámai alatt bejegyezve vezetékgig terhel 15 m² és 178 m² nagyságú területekre, melyeknek jogosultja az OPUS Titász Áramhálózati ZRt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.), az ingatlan5-t a tulajdoni lap III/12. és 13. sorszámai alatt bejegyezve vezetékgig terhel 306 m² és 3525 m² nagyságú területekre, melynek jogosultja az OPUS Titász Áramhálózati ZRt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.), az ingatlan6-t a tulajdoni lap III/24. és 25. sorszámai alatt bejegyezve vezetékgig terhel 145 m² és 1631 m² nagyságú területekre, melynek jogosultja az OPUS Titász Áramhálózati ZRt. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.), egyebekben az eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező erdőterület per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy azok tulajdonjogára, használatára más személynek az erdőgazdálkodón kívül érvényes jogcíme nincs.

5.) Az eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az 1. pontban megjelölt ingatlan 1-4 és 7. jelölésű ingatlanokra 1/1, az ingatlan5 jelölésű ingatlanra 252684/288216 és ingatlan6 jelölésű ingatlanra 28501/40756 arányban vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, melyet a vevő is kér.

II. A vevő Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatai

6.) Nyilatkozat a tulajdonszerzési jogosultságról

A vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves, továbbá vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja (a föld használatát érvényes jogcímen az MG Erdő Kft-nek kívánja adni, amely mezőgazdasági termelőszervezet, és amelyben több, mint 25%-os tulajdonrésszel rendelkezik) 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 a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

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.

7.) Nyilatkozat a földszerzési és birtokmaximumról

A vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanhányadok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és használatában lévő termőföld nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési maximumot és a birtokmaximumot, továbbá részarány-tulajdonnal sem rendelkezik.

8.) Nyilatkozat a vevőt megillető elővásárlási jogról, a szerződés hatósági jóváhagyása

A vevő elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés d) pontja alapján áll fenn az ingatlan1 esetében, mint olyan földművesnek, aki helyben lakónak minősül; a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn az ingatlan2, ingatlan3, ingatlan4, ingatlan5, ingatlan6 és ingatlan7 esetében, tekintettel arra, hogy életvitelszerű lakáshasználatának a helye több, mint 3 éve Abádszalókon van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá vevő jelzi, hogy az ingatlan5 és ingatlan6 esetében tulajdonostárs is, azonban a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (3) bekezdés alapján nem jogosult elővásárlásra, mivel az adásvételi szerződés megkötésekor még nem rendelkezik legalább 3 éve tulajdonrészszel.

A vevő nyilatkozik arról is, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7.) pontja szerint földművesnek minősül és ilyenként a nyilvántartásba vétele a Törökszentmiklósi Járási Hivatal Járási Földhivatalánál 510597/2/2014. számon megtörtént.

9.) 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 közlésre kerüljön az elővásárlásra jogosultakkal, akiknek az elővásárlási jognyilatkozat megtételére rendelkezésükre álló időtartam 30 nap. A felek megállapodása szerint ezen kötelezettségnek a vevő tesz eleget.

Az adásvételi szerződés hatályossá válásához a Földforgalmi törvény szerint hatósági jóváhagyás szükséges, ezért az csak a jogerős hatósági engedély birtokában nyújtható be az ingatlanügyi hatósághoz a vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében.

III. Egyéb rendelkezések

10.) Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket, továbbá az igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyonszerzési illetéket a vevő viseli, aki az Itv. 26.§. (1) bekezdés p.) pontja alapján kéri az illetékmentességének a megállapítását valamennyi ingatlan esetében. Ennek érdekében vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági termelőként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Ezen kötelezettségnek a vevő az MG Erdő Kft útján kíván eleget tenni, melynek több, mint 25%-os tulajdonosa és ügyvezetője, amely cég erdőgazdálkodásra jogosult erdszeti szakirányító vállalkozás.

11.) A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy miután a tulajdonjogát több, mint 5 éve szerezte, ezért SZJA bevallási kötelezettsége nincs.

12.) A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

13.) Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá valamennyi földhivatali eljárásban képviselőjükkel dr. Bernáth Erzsébet ügyvédet (székhely: 5000 Szolnok Boldog Sándor István krt. 4. II/232., nyilvántartó kamara: JNSZ Megyei Ügyvédi Kamara, i

hatalmazzák meg, amelyet eljáró

ügyvéd jelen okirat aláírásával is elfogad.

14.) Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg Szerződő Feleket okmányaik alapján azonosította. Szerződő Felek személyi okmányairól – így különösen személyi igazolványáról, adókarttyájáról és lakcímkarttyájáról - másolat –készült, e vonatkozásban nevezett személyek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt. szerinti) ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben – a törvényben meghatározott ideig - kezelje, okmányaikat lemásolja, illetőleg azokról felvételt készítsen. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján, melyet a megbízók tudomásul vettek, ahhoz hozzájárultak.

15.) Szerződő felek nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során a saját nevükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen és személyes adataikat ügyfél-azonosítás céljából kezelje.

16.) Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadott tényeknek megfelel, külön tényvázlat felvételét nem kéri a szerződést készítő ügyvédtől.

17.) Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Földforgalmi törvény szabályai és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt előolvasás és értelmezés után Dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd előtt helyben hagyólag aláírták.

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2026.01.12.

A közlés kezdő napja: 2026.01.16.

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos

határidő utolsó napja: 2026.02.11.

Ez a határidő jogvesztő!

A kifüggesztés/levételének időpontja: 2026.02.12.

vevő

Abádszalók, 2025. december 08.

Lányi Pál
(szül.: Lányi Pál)

eladó

Mészáros Gergely, ügylő is, mint
az MG Erdő Kft. ügyvezetője
(szül.: Mészáros Gergely)

Készítettem és ellenjegyzem: Abádszalók, 2025. december 08. Dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 3

5000 Szolnok,

Boldog Sándor István krt.4.II.em.232.

A 5000 Szolnok 50057770-1-36