

Kirüggesztés időpontja: 2016.08.10

Közlés kezdő napja: 2016.08.11

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő: 2016.09.09

utolsó napja: 2016.09.09

Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2016.09.16

Dr. Réz Szilvia ügyvéd

Iroda: 4181 Nádudvar, Dobó u. 1. sz.

Telefon: 06-54-480-341

Mobil: 06-306-503-263

E-mail: drrezszilvia@gmail.com

aláírás

§

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL		
Szervezeti egység/ Ügyintéző		Szign:
Bekérzés időpontja	2016 JÚL 15.	Melléklet száma
Erkezési azonosító		Ikt. Dátuma
Iktatószám		943230

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről:

Nagy Antalné sz.n.

(személyi azonosító:

an.

- születési

hely és idő:

- adóazonosító jel:

4181 Nádudvar, Petőfi utca 29.

sz. alatti lakos, mint **eladó** / a továbbiakban: eladó / részéről,

m á s r é s z r ő l :

Boros József sz.n.

személyi azonosító:

an.

- születési

hely és idő:

- adóazonosító jel:

4181 Nádudvar, Kösely utca

21. sz. alatti lakos, mint **vevő** / a továbbiakban: vevő / részéről

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy **Nagy Antalné eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a nádudvari 0546/23. hrsz. alatti 5 ha 0711 m² nagyságú 128,00 aranykorona értékű 2, 3, 4, 5. min. osztályú szántó megjelölésű külterületi földingatlan. A földingatlan tehermentes.**

Szerződő felek itt rögzítik, hogy a földingatlanon nem található ültetvény, felülépítmény vagy a külterületi földingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

Az eladó szavatolja a vevőnek, hogy az eladó tulajdonát igazoló tulajdoni lap másolata pontosan tükrözi a földingatlan a jelen szerződés aláírásának napján meglévő helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, az eladó által is ismert jogok és tények, kötelezettségek vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapokon nincsenek feltüntetve.

2./ A fent megnevezett és körülírt földingatlant eladó eladja 1/1 arányban, míg vevő megvásárolja 1/1 arányban - történelmi bázisjogosultsággal együtt - összesen **22.500.000 Ft**, azaz huszonkettőmillió-ötszázezer forint kölcsönösen kialakított **vételárért**. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy vevő a vételarat a jelen okiratban később részletezett hatósági jóváhagyást követően, a vevő tulajdonszerzését engedélyező jogerős záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 10 napon belül fizeti meg **átutalás útján** külön átvételi elismervény ellenében, amennyiben az eladó igazolja, hogy a földingatlan továbbra is tehermentes, és azon a szerződéskötés kori állapothoz képest változás nem következett be.

Alulírott Nagy Antalné eladó kijelentem, hogy a teljes vételarat a vevő részére közvetlenül megadott bankszámlára kérem átutalni.

Alulírott Nagy Antalné eladó kijelentem, hogy a vevő részére közvetlenül megadott bankszámlára történő teljesítést saját kezemhez történő joghatályos teljesítésnek ismerem el.

3./ Alulírott Nagy Antalné eladó kijelentem, hogy a földingatlan teljes per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállalok. Alulírott Nagy Antalné eladó ezennel kijelentem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár vagyok, ügyletkötési és nyilatkozattételi képességem nem korlátozott. Alulírott Boros József vevő ezennel kijelentem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár vagyok, ügyletkötési és nyilatkozattételi képességem nem korlátozott, ingatlanszerzést jogszabály nem korlátozza. Alulírott Nagy Antalné eladó ezennel kijelentem, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg járulok hozzá ahhoz, hogy vevő a tulajdonjogát a nádudvari 0546/23. hrsz. alatti földingatlanra 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyeztesse. Alulírott Nagy Antalné eladó kijelentem, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg vállalom megadni a vevő részére.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését esetlegesen kockáztathatják, vagy lehetetlenné tehetik. Felek között a jelen szerződés jogerős záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn, felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, amennyiben annak eredeti példányán szerepel a hatóság jóváhagyásáról szóló záradék. A jogerős záradékolás szerződés kézhezvételét követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be a jelen szerződést a körzeti földhivatalhoz.

4./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a földingatlan birtokába és használatába vevő már egy korábbi időpontban lépett, mivel annak haszonbérője, így tényleges birtokba lépésétől viseli annak kiadásait, költségeit, valamint húzza annak hasznait. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ez évi haszonbérleti díj összege még az eladót illeti meg.

Alulírott Nagy Antalné eladó ezennel kijelentem, hogy a földingatlan Boros József vevő, illetve haszonbérő használatában áll 2027. 10. 25. napjáig azzal, hogy a haszonbérleti díj összege 540.000 Forint/év, amelynek fizetési határideje minden tárgyévi december 31. napjáig történik átutalás útján.

Alulírott Nagy Antalné eladó ezennel kijelentem, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező külterületi földingatlant a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Alulírott Boros József itt jelentem ki, hogy kötelezettséget vállalok arra, hogy egy esetlegesen mégis más harmadik személy felé fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a szerződés megszűnését követően vállalom, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá a szerződés megszűnését követően vállalom, hogy a földingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

Eladó ezennel tudomásul veszi, hogy a földingatlanra harmadik személy részére nem jegyeztethet be olyan jogot, amely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben a felek a vevő javára elállási jogot kötnek ki.

A vevő az elállási jogát különösen akkor gyakorolhatja, ha a földingatlanra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza. (Így különösen, ha a földingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, harmadik személy javára tulajdonjogot stb. jegyeznek be.)

Felek megállapodnak, hogy a vevő előbb részletezett elállása esetén a szerződést a megkötésére visszaható hatállyal szüntetik meg.

5./ Nagy Antalné letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzéséről szóló nyilatkozatokat hat egymással egyező eredeti példányban dr. Réz Szilvia letétkezelő ügyvédnél, amelyeknek az átvételét dr. Réz Szilvia letétkezelő a jelen szerződés aláírásával igazolja.

Dr. Réz Szilvia letétkezelő a tulajdonjog bejegyzéséről szóló nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetéséig köteles őrizni.

Nagy Antalné a teljes vételár megfizetés tényéről haladéktalanul köteles értesíteni dr. Réz Szilvia ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Amennyiben az adásvételi szerződésben foglalt kifizetési határidőig nem történik meg a földingatlan vételárának kifizetése, illetve az adásvételi szerződés nem kerül módosításra és abban másként nem rendelkeznek felek, úgy a letétkezelő a letett nyilatkozatokat a letevő kezeihez köteles átadni.

Szerződő felek a letétkezelői kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

6./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével járó kiadás, visszterhes vagyonátruházási illeték, igazgatási és szolgáltatási díj mindenkor összege a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség az eladót terheli.

Szerződő felek egyezően kinyilatkozzák, hogy a fenti földingatlan adásvételére a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az ott meghatározott elővásárlási jog jogosultjain kívül egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

7./ Szerződő felek az ügyvéd tájékoztatását követően egyezően tudomásul veszik, hogy az 1. pontban megjelölt földingatlan adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: törvény) hatálya alá tartozik.

Alulírott Boros József vevő ezennel kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

Alulírott Boros József vevő ezennel kijelentem, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Alulírott Boros József vevő kijelentem, hogy a birtokomban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki velem szemben.

Vevő kijelenti, hogy földtulajdon szerzési joga a törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt szabályon alapszik, tulajdonszerzése a földtulajdon szerzési korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik.

A vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.

Vevő kijelenti, hogy nem áll a tulajdonában vagy a birtokában a törvényes mértéket meghaladó mezőgazdasági ingatlantulajdon – ideértve a zártkertet is – így a törvényben előírt tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, a törvény 16. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt szabályt vevő nem sérti.

Vevő vállalja, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy élethivatásszerűen mezőgazdasági műveléssel foglalkozó személy, nyilvántartásba vett földműves, továbbá a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs számmal rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemélynek minősül.

Vevő itt jelenti ki, hogy földműves és itt vállalja, hogy a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Fentiekre tekintettel kéri vevő az illetéket az Illetéktörvény 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti kedvezmény figyelembevételével megállapítani.

Alulírott Boros József vevő ezennel kijelentem, hogy nem rendelkezem részarány-tulajdonnal.

Alulírott Boros József vevő ezennel kijelentem, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja vagyok, kamarai azonosító szám:

Alulírott Boros József vevő ezennel kijelentem, hogy földműves vagyok a HBMKH Hajdúszoboszlói Járási Hivatalának z. alatti határozata alapján.

Alulírott Boros József vevő kijelentem, hogy elővásárlási jogom a nádudvari 0546/23. hrsz. alatti földingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés bb.) pontja, alapján áll fenn, tekintettel arra, hogy olyan földet használó földműves vagyok, aki helyben lakónak minősül.

Alulírott Boros József vevő ezennel kijelentem, hogy a nádudvari 0546/23. hrsz. alatti külterületi földingatlan haszonbérleje vagyok 2007. 11. 01. napjától kezdődően.

Vevő itt jelenti ki, hogy földműves és itt vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett

termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Fentiekre tekintettel kéri vevő az illetéket az Illetéktörvény 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti kedvezmény figyelembevételével megállapítani.

8./ Fentiekre tekintettel az adásvételi szerződést a földingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzőjéhez előterjesztett kérelem alapján, hirdetményi úton közzé kell tenni, hogy a hivatkozott jogszabályban meghatározott sorrendben az elővételre jogosult személyek gyakorolhassák a szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel a vételi jogukat.

Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló határidőben ne éljenek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a helyi földbizottság és az illetékes megyei földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. CXXII. törvény 7. §-a alapján.

9./ Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben foglalt sorrend szerinti elővételi jogosult a törvényben foglaltaknak megfelelően él az elővételi jogával és érvényes formában elővásárlási nyilatkozatot tesz, az idő közben már birtokba vett földingatlan birtokát át kell adni az elővételre jogosultnak.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés vevőjével az elővételre jogosultak sorrendjében egy szinten áll, úgy a jelen szerződést az itt feltüntetett vevővel hatályában fenntartja.

Abban az esetben, ha a hatóság a jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, úgy felek vállalják az eredeti állapotot helyreállítani, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik.

10./ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy tudomásul vették az ügyvéd termőföldre vonatkozó jogszabályokról és az elővásárlási jog szabályairól és annak jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi kioktatást. Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek figyelmét kifejezetten felhívta arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet.

Ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket a hatósági engedélyező eljárásról, és arról, hogy a hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra is, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye lehet, mely az eljárás határidejét tovább növelheti.

Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind a földingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása mellett is előre nem látható változások következhetnek be,

termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Fentiekre tekintettel kéri vevő az illetéket az Illetéktörvény 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti kedvezmény figyelembevételével megállapítani.

8./ Fentiekre tekintettel az adásvételi szerződést a földingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzőjéhez előterjesztett kérelem alapján, hirdetményi úton közzé kell tenni, hogy a hivatkozott jogszabályban meghatározott sorrendben az elővételre jogosult személyek gyakorolhassák a szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel a vételi jogukat.

Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló határidőben ne éljenek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a helyi földbizottság és az illetékes megyei földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. CXXII. törvény 7. §-a alapján.

9./ Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben foglalt sorrend szerinti elővételi jogosult a törvényben foglaltaknak megfelelően él az elővételi jogával és érvényes formában elővásárlási nyilatkozatot tesz, az idő közben már birtokba vett földingatlan birtokát át kell adni az elővételre jogosultnak.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés vevőjével az elővételre jogosultak sorrendjében egy szinten áll, úgy a jelen szerződést az itt feltüntetett vevővel hatályában fenntartja.

Abban az esetben, ha a hatóság a jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, úgy felek vállalják az eredeti állapotot helyreállítani, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik.

10./ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy tudomásul vették az ügyvéd termőföldre vonatkozó jogszabályokról és az elővásárlási jog szabályairól és annak jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi kioktatást. Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek figyelmét kifejezetten felhívta arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet.

Ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket a hatósági engedélyező eljárásról, és arról, hogy a hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra is, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye lehet, mely az eljárás határidejét tovább növelheti.

Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind a földingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása mellett is előre nem látható változások következhetnek be,

melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozatukat.

11./ Alulírott szerződő felek egyezően rögzítjük, hogy a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog bejegyeztetésével, földhivatal előtti eljárással, az adásvételi szerződés ellenjegyzésével, az okiratok benyújtásával ezennel dr. Réz Szilvia ügyvédet hatalmazzuk meg.

Szerződő felek ezennel egyhangúan meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy a törvény által előírt a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi közzétételi és a szükséges jóváhagyások beszerzésére irányuló eljárásokban helyettük teljes jogkörrel eljárjon, őket teljes jogkörrel képviselje.

Alulírott dr. Réz Szilvia ügyvéd ezennel kijelentem, hogy a fenti meghatalmazásokat elfogadom.

Kijelentik felek, hogy a jelen okirat a kinyilvánított szándékukat, akaratukat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza.

Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés vonatkozásában annak minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írják alá.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását a jogüggyel kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről, valamint az egyéb szabályokról, körülményekről megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és ezen jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá a jelen okiratot.

Miután ezen adásvételi szerződést felek átolvasták azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon saját kezűleg aláírták.

Nádudvar, 2026. 07. 10.

Boros József - vevő

Nagy Antalné - eladó

Ellenjegyzem dr. Réz Szilvia ügyvéd -KASZ: 36067784- Nádudvaron 2026. 07. 10. napján

Dr. Réz Szilvia
4181 Nádudvar, Dobó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341