

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésről:

NAGY ZOLTÁN szül.név:

/szül.: , anyja: ,

szem.sz.: , szig.sz.: , adóaz: /

3963 Karcsa, Fő u. 3. szám alatti lakos, mint eladó

másrészről:

LISÓCZKI JÓZSEF NORBERT szül.név:

/szül.: , anyja: ,

szem.sz.: , szig.sz.: , adóaz:

3963 Karcsa, Dózsa Gy. u. 33. szám alatti lakos,

t.hely: 3963 Karcsa, Hunyadi János u. 1., mint vevő

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint:

- a Pácin külterületi 095/3. hrsz. alatt felvett, szántó megjelölésű, 6 ha 6144 m² alapterületű, 115,09 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/2-ed részben Nagy Zoltán eladó tulajdonát képezi (II/3)

- a Pácin külterületi 099/2. hrsz. alatt felvett, szántó megjelölésű, 1 ha 5388 m² alapterületű, 26,78 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/2-ed részben Nagy Zoltán eladó tulajdonát képezi (II/3)

2./ Az eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul, per-, igény és tehermentesen, ezért a szavatosságot magára vállalva a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségeit a vevő részére.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségeket az eladótól a kölcsönösen kialakított 10.599.160,- Ft, azaz Tízmillió-ötszázkilencvenkilencezer-egyszázhatvan forint vételárért, amely vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg pénztárcái utalással teljesíti az eladó részére, az eladó házastársa Nagy Zoltánné OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773346-21021619-00000000 számú lakossági folyószámlájára, az eladó a vételár hiánytalan teljesítését a jelen szerződés aláírásával is ismeri és nyugtatja. A Pácin külterületi 095/3. hrsz. alatt felvett ingatlanilletőség értéke 8.598.720,- Ft, a Pácin külterületi 099/2. hrsz. alatt felvett ingatlanilletőség értéke 2.000.440,- Ft.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet birtokbaadással nem jár, ugyanis az ingatlanok az Intenzív Kft. használatában vannak 2025.01.01. napjától 2044.12.31. napjáig 50 kg termény/AK vagy annak a tőzsdei ára 80%-a/év haszonbérleti díj fejében.

5./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályától (8) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kéri "adásvétel" jogcímén a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségek vonatkozásában.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. e.) pontja és a (4) bek. a.) pontja alapján elővásárlási jogát gyakorolva vásárolja meg a jelen szerződésben szereplő ingatlanilletőséget olyan földművesként, akinek a lakóhelye az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról számítva közúton kevesebb mint 20 km távolságra van és aki östermelők családi gazdaságának tagja (családi gazdaság száma: 05/00469-4, a családi gazdaságot nyilvántartásba vevő hatóság neve: BAZ Megyei FVM Hivatal, a határozat száma: 0442-04421/2002.) A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510.996/2014.12.17. számon nyilvántartásba vette.

7./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Fftv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében – az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet szabályai szerint az eladónak a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell a Fftv. 21. §-ában meghatározott módon. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződést postázni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságot és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételt követően a jegyző az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokkal és igazolásokkal küld meg újra a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a hatósági jóváhagyással kapcsolatos nyilatkozat megtétele végett. Az illetékes földhivatal felé csak a hivatkozott záradékokkal ellátott szerződéspéldányok kerülhetnek benyújtásra.

8./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13-14. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és vállalja, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre, az 1./ pontban rögzített föld használatát a Fftv. 13. § (2) bekezdésének kivételével másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a földhasználati jogviszony megszűnésének időpontjától számított 5 évig a Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. A vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozat értelmezése során nem minősül a használat átengedésének, ha a vevő a termőföld használatát valamely érvényes jogcímén - földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin

ügyvéd

3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882

e-mail: drbereskatalin@gmail.com

Adószám: 62-41950-1-25

Bankszámlaszám: 11700000000000000000

- a legalább egy éve legalább 25 %-ban az ő, vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban a közeli hozzátartozója tulajdonában álló mg. termelőszervezet javára engedi át, amelynek tagja,
- olyan családi mezőgazdasági társaság javára engedi át, amelyikben tag,
- társult erdőgazdálkodást folytat, vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja,
- vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére,
- gazdaság átadási szerződés keretében engedi át a használatot,
- a gazdaság átadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaság átadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használatja részére.
- haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot

A vevő tudomásul veszi, hogy az általa vásárolt termőföld a fent hivatkozott „más célra” a következő esetekben hasznosítható:

- a talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása
- öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
- öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése
- tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése,
- védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi és hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
- mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése,
- lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
- a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
- állandó jellegű növényház létesítése
- a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez, vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése, vagy építmény elhelyezése
- ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított

E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges, vagy végleges kivonása is.

10./ A vevő kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nincs, vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján tulajdonszerzése nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. A már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a Fftv. 16. § (5) bekezdése szerinti a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (részlettel) együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

12./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos közigazgatási eljárás során mindennemű ügyvédi teendő ellátásával (helyi önkormányzat, földügyi hatóság, járási földhivatal), aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

13./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

14./ A szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

15./ A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sátorajaujhely, 2026. szeptember 29. napján

.....
Nagy Zoltán
eladó

.....
Lisóczki József Norbert
vevő

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36070552
Ellenjegyzem: Sátorajaujhely, 2026. szeptember 29.

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: dbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Bankszámlaszám: 11734169-20006034