

Termőföld ingatlan adásvételi szerződés,

amely létrejött egyrészről

Kéninger Attila (születési családi és utóneve [REDACTED])
lakcíme: 1135 Budapest, Szent László út 80. 3. emelet 1. ajtó, tartózkodási helye:
2483 Gárdonyi, III. utca 43-45.; személyi azonosítója [REDACTED] állampolgársága: magyar),
mint **eladó1** [a továbbiakban: **Eladó1**], és

Sipos Léna Magdolna (születési családi és utóneve [REDACTED])
lakcíme: 2146 Mogyoród, Erdősor utca 15., személyi
azonosítója [REDACTED] állampolgársága: magyar), mint **eladó2** [a továbbiakban: **Eladó2**] és

Kéninger Árpádné (születési családi és utóneve [REDACTED])
lakcíme: 4400 Nyíregyháza, Körte utca 51. 2. emelet 6. ajtó, személyi azonosítója:
[REDACTED] állampolgársága: magyar), mint **özvegyi jog jogosultja** [a továbbiakban: **Özvegyi
jog jogosultja**],

másrészről

Szilágyi Tibor Imréné (születési családi és utóneve [REDACTED])
lakcíme: 4405 Nyíregyháza, Kökény utca 83., állampolgársága: magyar, agrárkamrai azonosító száma [REDACTED] mint
vevő [a továbbiakban: **Vevő**]

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2

1. Az adásvétel tárgya

Érkezett: 2026 OKT 15

1.1. Eladó1 1/2 eszmei hányadú tulajdonosa, Eladó2 1/2 eszmei hányadú tulajdonosa az 513 513
Nyíregyháza megyei jogú városban 01686/54 helyrajzi szám
Eloszám: Előadó:

alatt, **gyümölcsös** művelési ágban nyilvántartott, **2 ha 3359 m²** térmértékű (68.56 aranykorona értékű) **külterületi** ingatlan [a
továbbiakban: ingatlan].

Jelen adásvételi szerződés tárgya a Nyíregyháza 01686/54 helyrajzi számú ingatlan Eladó1 1/2 eszmei hányadú tulajdonjoga
és Eladó2 1/2 eszmei hányadú tulajdonjoga, azaz az **Ingatlan 1/1** eszmei hányadú tulajdonjoga.

Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címe: 4400 Nyíregyháza, Ökörítői tanya 7.

1.2. Jelen szerződés aláírásának napján az ingatlan tulajdoni lapján III. részének 1. sorszámú bejegyzése alapján, az
47582/1989.08.11. ügyiratszámú bejegyző határozattal az **Ingatlant** vezetékjog terheli. A vezetékjog jogosultja: GOV. SIÓFOK (cím:
8601 Siófok, Tanácsház utca 5.)

Az ingatlan tulajdoni lapján a III. rész 3. sorszámú bejegyzése alapján az **Eladó1 és Eladó2** tulajdoni hányadát özvegyi jog terheli.
Az özvegyi jog jogosultja: Kéninger Árpádné (születési név [REDACTED] címe:
4400 Nyíregyháza, Körte utca 51. 2/6.)

Az ingatlan tulajdoni lapján III. részének 4. sorszámú bejegyzése alapján, az 70589/2009.12.17. ügyiratszámú bejegyző határozattal
az **Ingatlant** vezetékjog terheli. A vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre 194 m² területre vonatkozik. A vezetékjog
jogosultja: OPUS Titász Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.)

Jelen szerződés aláírásának napján további, az ingatlan tulajdoni lapján az **Ingatlant**, valamint **Eladók** eszmei hányadát érintő egyéb
teher bejegyzése, vagy tehernek minősülő feljegyzés, perfeljegyzés, továbbá széljegy nem található.

**1.3. Az ingatlanokon jelen szerződés aláírásakor az Eladók nyilatkozata alapján a - lábon álló faállomány kivételével – ültetvény,
felépítmény(ek), közmű(vek), vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.**

1.4. **Eladók** kijelentik és egyben szavatolják, hogy az ingatlan földhasználati szerződéssel nem terhelt. **Eladók** kijelentik és egyben szavatolják továbbá, hogy hatályos vagy létrejött és a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem áll fenn az ingatlan vonatkozásában.

1.5. **Eladók** kijelentik, hogy az **Ingatlan** tekintetében harmadik személynek – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben [a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**] és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben rögzített elővásárlási joggal kivül – más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

1.6. **Eladók** szavatolják, hogy az **Ingatlan** az – 1.2. pontban rögzítettekén kívül - per-, teher- és igénymentes, egyéb jogügyletekben nincs lekötvé, nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll bírói zárlat alatt, valamint az **Ingatlant** adók és adó módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik. **Vevő** kifejezetten nyilatkozza, hogy az **Ingatlan** tulajdonjogát kizárólag per-, teher- és igénymentesen kívánja megszerezni. **Vevő** erre tekintettel kizárólag **Eladók** jelen pontban rögzített nyilatkozatuk alapján kívánja megvásárolni az **Ingatlant**.

1.7. **Eladók** kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint jelen szerződésben rögzítésre került minden olyan, az **Ingatlannal** kapcsolatos és **Eladók** által ismert tény, adat, információ és körülmény, amely az adásvétel létrejötté, valamint az **Ingatlan** használata, hasznosíthatósága és birtokba vétele szempontjából lényegesnek tekinthető.

1.8. **Vevő** kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak természetbeni határait, állapotát és hasznosíthatósági lehetőségeit ismeri. **Vevő** kijelenti továbbá, hogy az ingatlan művelési ágának tényleges állapotáról meggyőződött. **Eladók** szavatolják, hogy az **Ingatlan** ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatai és a természetbeni állapota egyezik egymással.

Eladók és Vevő [a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**] elismerik, hogy az ingatlan - jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által az E-ING rendszerből a jelen szerződés aláírásának napján lekért – E-hiteles tulajdoni lapjának szemle másolatát megismerték.

1.9. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy az **Ingatlannal** kapcsolatos, jelen szerződésben rögzített adatok, tények, információk és körülmények, az ingatlan tulajdoni lapján található adatok, bejegyzett jogok és feljegyzett tények, valamint a térképmásolaton ábrázolt határvonalak, alrészletek és adatok ismeretében adásvételi szándékukat továbbra is fenntartják.

1.10. **Eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesznek olyan nyilatkozatot, tanúsítanak olyan magatartást, amellyel **Vevő** tehermentes tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve tartózkodnak minden olyan cselekménytől, ami az **Ingatlan** állagromlását és/vagy értékcsökkenését idézheti elő.

2. A Vevő szerzőképessége, elővásárlási joga

2.1. **Szerződő Felek** tudomásul veszik jelen szerződést szerkesztő ügyvéd [a továbbiakban: **Ügyvéd**] tájékoztatását arról, hogy az ingatlan a **Földforgalmi tv. 5. § 17. pontjában** foglaltak alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, erre figyelemmel az **Ingatlan** tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére a **Földforgalmi tv.** rendelkezéseit alkalmazni kell.

2.2. **Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (1)-(2) bekezdése** alapján kijelenti, hogy az **Ingatlan** tulajdonjogát adásvétel útján megszerezheti, tekintettel arra, hogy földművesnek minősül. **Vevőt** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály [redacted] ügyiratszámom földművesként nyilvántartásba vette.

2.3. **Vevő** kijelenti, hogy az **Ingatlan** tekintetében a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja** alapján elővásárlási jog illet meg, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül. **Vevő** tulajdonában álló szomszédos ingatlan: Nyíregyháza 01686/44 hrsz.

Vevő a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján kijelenti továbbá, hogy a [redacted] számú őstermelők családi gazdaságának legalább egy éve tagja.

3. Az adásvétel, özvegyi jog törlése

3.1. **Özvegyi jog jogosultja** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy **Vevő** tehermentes tulajdonszerzése érdekében jelen okirat aláírásával az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 3. bejegyzéseiben nyilvántartott özvegyi jogáról, mint vagyoni értékű jogról ellenérték nélkül, ingyenes lemond – közeli hozzátartozói viszonyra tekintettel - **Eladó1** javára.

Özvegyi jog jogosultja feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy **Vevő** tehermentes tulajdonszerzése érdekében jelen okirat aláírásával az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 3. bejegyzéseiben nyilvántartott özvegyi jogáról, mint vagyoni értékű jogról ellenérték nélkül, ingyenes lemond – közeli hozzátartozói viszonyra tekintettel - **Eladó2** javára.

3.2. A fentiek figyelembevételével Eladók jelen szerződés aláírásával az Eladó1 1/2-ed, Eladó2 1/2-ed eszmei hányadú tulajdonjogát, mindössze Ingatlan 1/1-ed eszmei hányadú tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen eladják Vevő részére, azaz az Ingatlan 1/1-ed eszmei hányadú tulajdonjogát és birtokát adásvétel jogcímen átruházzák Vevő javára.

3.3. Vevő jelen szerződés aláírásával megvásárolja Eladó1-től az Ingatlan 1/2-ed eszmei hányadú tulajdonjogát, Eladó2-től az Ingatlan 1/2-ed eszmei hányadú tulajdonjogát, azaz az Ingatlan 1/1-ed eszmei hányadú tulajdonjogát és birtokát per-, teher- és igénymentesen adásvétel jogcímen megszerzi Eladóktól.

4. A vételár összege, megfizetése

4.1. Vevő az Ingatlan tulajdonjogát – az ingatlan nyilvántartott művelési ágára (minőségi osztályára), használati viszonyaira, településen belüli elhelyezkedésére, valamint a helyben kialakult forgalmi értékekre tekintettel – az általa ismert és megtekintett állapotban, a jelen pontban rögzített vételáron vásárolja meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy a kölcsönösen kialakított vételár arányosnak tekintik.

4.2. Szerződő Felek az Ingatlan Eladó1 tulajdonában álló 1/2 eszmei hányadú tulajdonjogának teljes vételárát kölcsönös egyetértésben 4.500.000, - Ft-ban, azaz négymillió-ötszázezer forintban határozzák meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan 1/2 eszmei hányadú tulajdonjogának teljes vételárából a föld ellenértéke 4.250.000, - Ft-ban, azaz négymillió-kettőszázötvenezer forintban, a lábonálló faállomány értékét 250.000, - Ft-ban, azaz kettőszázötvenezer forintban határozzák meg.

Szerződő Felek az Ingatlan Eladó2 tulajdonában álló 1/2 eszmei hányadú tulajdonjogának teljes vételárát kölcsönös egyetértésben 4.500.000, - Ft-ban, azaz négymillió-ötszázezer forintban határozzák meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan 1/2 eszmei hányadú tulajdonjogának teljes vételárából a föld ellenértéke 4.250.000, - Ft-ban, azaz négymillió-kettőszázötvenezer forintban, a lábonálló faállomány értékét 250.000, - Ft-ban, azaz kettőszázötvenezer forintban határozzák meg.

Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan vételárát értékarányosnak tekintik, erre tekintettel a vételár tekintetében a feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jog alkalmazását kizárják.

4.3. Vevő, Eladó1 kifejezett kérésére és hozzájárulásával az Ingatlan Eladó1-et illető teljes vételárát köteles megfizetni a

Kéninger Attila (számlatulajdonos neve)
CIB Bank Zrt-nél vezetett (számlavezető pénzügyintézet)
[REDAKTOR] számú bankszámlájára (számlaszám).

Vevő, Eladó2 kifejezett kérésére és hozzájárulásával az Ingatlan Eladó2-t illető teljes vételárát köteles megfizetni a

Sipos Léna Magdolna (számlatulajdonos neve)
Gránit Bank Nyrt-nél vezetett (számlavezető pénzügyintézet)
[REDAKTOR] számú bankszámlájára (számlaszám).

Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy Vevő köteles a teljes vételár összegét, egyösszegben, átutalással teljesíteni legkésőbb jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételétől számított 10 napon belül.

Az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a jelen alponthoz megjelölt számlán a jelen alponthoz rögzített összeg jóváírásra került. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár jóváírását követő 5 napon belül ügyvéd részére megküldik a vételár teljes megfizetését megerősítő, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatát. Eladók feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a jelen alponthoz rögzített számlára történő teljesítést saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a jelen pontban rögzített bankszámlán jóváírásra kerül.

5. Tulajdonjog-fenntartás

5.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulás nélkül - nem csorbíthatják. A fentiekre tekintettel az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

5.2. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdés és az Inyvtv. 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával Szerződő Felek közösen kérik, továbbá az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az egész Ingatlan vonatkozásában a Vevő javára, 6 (hat) hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

5.3. Szerződő Felek tudomásul veszik az **Ügyvéd** azon tájékoztatását, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az **Ingatlanra** vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Vevő tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja, hogy amennyiben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésétől számított 6 (hat) hónapos időtartama alatt az **Eladók** által kiállított bejegyzési engedély benyújtására nem kerül sor, úgy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hivatalból törli.

6. A birtokba adás időpontja

6.1. Szerződő Felek az **Ingatlan** birtokba adásának időpontját az alábbiak szerint határozzák meg:

Vevő, az ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozat kézhezvételét követő 5. napon jogosult birtokba venni az **Ingatlant**.

6.2. Vevő a birtokba adás időpontjától viseli az **Ingatlan** tulajdonost terhelő terheit és szedi annak tulajdonost illető hasznait.

7. Bejegyzési és törlési engedély

7.1. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáig és a vételár teljes megfizetéséig – a **Vevő** javára szóló külön okiratba foglalt, az **Ingatlan** 1/1-ed tulajdoni hányadának, adásvétel jogcímen, feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzését engedő ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedélyüket a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével megbízott ügyvédnél - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – letétbe helyezik. Az **Ügyvéd** jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély okirati letétként történő átvételét kifejezetten elismeri.

7.2. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes megfizetését követő **5, azaz öt naptári napon** belül a letéteményes ügyvéd részére átadják a vételár teljes megfizetését megerősítő, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatukat.

7.3. A letéteményes ügyvéd kizárólag abban az esetben jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt haladéktalanul benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amennyiben a jelen szerződés hatósági jóváhagyása megtörtént, továbbá a vételár teljes megfizetése megtörtént és ennek tényét **Eladók** írásban elismerték. Amennyiben az **Eladók** az írásbeli elismerést a vételár teljes megfizetését követő **5 naptári napon** belül nem adják át letéteményes ügyvéd részére, letéteményes ügyvéd abban az esetben is jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, ha a jelen szerződés hatósági jóváhagyása megtörtént és **Vevő** a vételár megfizetését az **Eladók** által aláírt legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal vagy a teljes vételárnak az **Eladók** által jelen szerződésben megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítését a pénzügyintézet által kiállított igazolással igazolta.

7.4. Özvegyi jog jogosultja feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az **Ingatlan** tekintetében a tulajdoni lap III. rész 3. sorszáma alatti bejegyzésben nyilvántartott özvegyi jogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

8. Elállási jog

8.1. Amennyiben Eladók

a) valamely – jelen szerződésbe foglalt – **Ingatlanra** vonatkozó nyilatkozatuk nem valós;

b) az **Ingatlant** nem adják **Vevő** birtokába a jelen szerződésben rögzített határidőig;

úgy a **Vevő** jogosult póthatáridő tűzése és előzetes értesítés nélkül, egyoldalú írásos nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni. **Vevő** az elállási jog gyakorlását tértivevényes levélben köteles közölni **Eladókkal**.

8.2. Amennyiben Vevő

a) a teljes vételárat nem fizeti meg határidőben a jelen szerződés 4.3. alpontjában foglaltak szerint,

úgy az **Eladók** jogosultak póthatáridő tűzése és előzetes értesítés nélkül, egyoldalú írásos nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni.

Eladók az elállási jog gyakorlását tértivevényes levélben kötelesek a **Vevővel** közölni.

9. Illeték- és adófizetési kötelezettség

9.1. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt [a továbbiakban: NAV] az illeték kiszabása szempontjából nem köti, tekintettel arra, hogy az illeték kiszabása az NAV értékelése alapján történik.

9.2. A földművesnek minősülő **Vevő** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul nyilatkozza, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a jelen szerződéssel megvásárolt

- a) termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- b) termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- c) termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő már most kéri, hogy az illeték kiszabásánál a NAV a jelen szerződésben rögzített tények és nyilatkozatok alapján vegye figyelembe, hogy a tulajdonszerzés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja, valamint a (18) és (18a) bekezdései alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól.

Eladók már most kéri, hogy az illeték kiszabásánál a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vegye figyelembe azt a tényt, hogy az **Eladók** és **Özvegyi jog jogosultja** egyenes ági rokonok, **Eladók az Özvegyi jog jogosultjának** gyermekei. Erre tekintettel az **özvegyi jogról történő ingyenes lemondás** ajándékozás jogcímen történő megszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 17. § (1) bekezdésének p) pontja alapján mentes az ajándékozási illeték alól.

9.3. **Vevő** tudomásul veszi az **Ügyvéd** tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az **Ingtatlan** használatát, annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. **Vevő** kifejezetten nyilatkozza, hogy a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenti.

9.4. **Ügyvéd** tájékoztatja **Eladókat**, hogy az **Ingtatlan** adásvétel útján történő értékesítéséből származó jövedelme után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelheti. **Eladók** kifejezetten nyilatkozzák, hogy tudomásul veszik azt a tényt, hogy az **Ügyvéd** megbízása nem terjed ki a fizetendő személyi jövedelemadóval kapcsolatos részletes tájékoztatásra. **Eladók** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséggel kapcsolatban az **Ügyvédtől** további tájékoztatást nem kérnek, figyelemmel arra, hogy a fizetendő adó vonatkozásában más szakértő (könyvelő) tanácsadását veszik igénybe.

10. A Földforgalmi tv.-ben és egyéb jogszabályokban előírt nyilatkozatok

10.1. **Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése** alapján **nyilatkozza**, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett **Ingtatlan** 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján **nyilatkozza**, hogy amennyiben az **Ingtatlan** harmadik személy használatában vannak, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a jogviszony megszűnését követően az előző bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

10.2. **Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdése** alapján **nyilatkozza**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása; **nyilatkozza** továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.3. **Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése** alapján büntetőjogi felelőssége tudatában **nyilatkozza**, hogy az **Ingtatlan** tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem haladja meg a 300 hektárt, azaz a földszerzési maximumot.

Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rend. 42. §-a alapján **nyilatkozza**, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10.4. **Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdése** alapján büntetőjogi felelőssége tudatában **nyilatkozza**, hogy az **Ingtatlan** tulajdonjogának megszerzésével a birtokában lévő föld területnagysága – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem haladja meg az 1200 hektárt, azaz a birtokmaximumot.

10.5. **Vevő** elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a **Földforgalmi tv. 14. §-ának (1)-(2) bekezdése** alapján tett nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területére vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

10.6. Vevő a Földforgalmi tv. 27. § (2) bek. b) pont ba)-bc) pontjai alapján nyilatkozza, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, valamint a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki.

10.7. Vevő kijelenti, hogy rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel.

11. Tájékoztatás a hatósági és egyéb eljárásokról

11.1. Szerződő Felek tudomásul veszik az Ügyvéd tájékoztatását arról, hogy az Eladóknak jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül kezdeményezniük kell a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását [a továbbiakban: előzetes vizsgálat]. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Szerződő Felek tudomásul veszik az Ügyvéd tájékoztatását arról, hogy ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Szerződő Felek tudomásul veszik az Ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 21. § (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A hirdetményi úton történő közlés időtartama 30 nap.

11.2. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdés alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek minősül. A hirdetményi közlést követően a hatósági jóváhagyásra irányuló hatósági eljárás ügyintézési határideje további 70 nap. Az ügyintézési határidőbe nem számít be a helyi földbizottsági állásfoglalás beszerzésének, az állásfoglalás kialakításához szükséges adatszolgáltatásnak az időtartama, amely 30-45 nap között várható. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy vagy személyek a szerződésre szabályszerűen elfogadó jognyilatkozatot vagy jognyilatkozatokat nyújtanak be, úgy a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban az elővásárlási sorrendben első helyen álló személlyel kerül jóváhagyásra a szerződés, azaz ez a személy, amennyiben nem azonos a Vevővel, úgy jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe lép.

11.3. Jelen adásvételi szerződésben rögzített tulajdonjog változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását követően, külön ingatlan-nyilvántartási eljárásban van lehetőség. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás ügyintézési határideje 60 nap.

11.4. Ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy jelen szerződés aláírása és Ügyvéd általi ellenjegyzése nem eredményezi Vevő tulajdonszerzését. Vevő kizárólag abban az esetben szerzi meg az Ingatlan tulajdonjogát, amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyásra és a tulajdonjog átruházás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

12. A költségek viselése

12.1. Vevő vállalja jelen adásvétellel kapcsolatos valamennyi díj, illeték és költség – különösen az ügyvédi megbízási díj, igazgatási szolgáltatási díj, esetlegesen letétkezelési díj – viselését.

13. A Szerződő Felek állampolgársága és cselekvőképessége

13.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek), akiknek a cselekvőképessége nincs korlátozva.

14. A Szerződő Felek azonosítása

14.1. Ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény [a továbbiakban: Pmt.] alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.

14.2. Szerződő Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerülnek rögzítésre jelen szerződésben. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben

az azonosítás során megadott adatokban változás következik be, úgy a változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

14.3. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. **Szerződő Felek** adatait jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

14.4. Ügyvéd tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény [a továbbiakban: Üttv.] 32. §-ának (3), (9) és (10) bekezdései értelmében jelen szerződés aláírását megelőzően a felek adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének, valamint az általuk bemutatott, személyazonosításra alkalmas okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, vagy a járművezetői engedély-nyilvántartásból, vagy az útiokmány-nyilvántartásból, vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton adatigénylésre köteles. **Ügyvéd** tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy az elektronikus úton történő adatigénylés jelen szerződés, **Szerződő Felek** által történő aláírását megelőzően megtörtént.

15. Ügyvédi megbízás

15.1. Szerződő Felek jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével **Dr. Kovács István egyéni ügyvédet** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Mártírok tere 9. I/104.; nyilvántartó ügyvédi kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara; képviseli: dr. Kovács István ügyvéd; képviselő kamarai azonosító száma: 36085105, a továbbiakban: Ügyvéd, illetve Megbízott) bízzák meg.

15.2. Szerződő Felek kifejezetten nyilatkozzák, hogy hozzájárulásukat adják a közös megbízáshoz.

15.3. Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá a **Megbízottat** az Üttv.-ben rögzített jogi képviseletük teljes körű, korlátozás nélküli ellátásával a jelen szerződésben rögzített tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges valamennyi hatósági és nem hatósági eljárásban. A jogi képviselet kiterjed különösen a hirdetményi közléssel kapcsolatos jegyzői eljárásra, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal előtt jelen szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt jelen szerződés alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog változások bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásra, a szükséges kérelmek aláírására. **Szerződő Felek** meghatalmazzák továbbá **Megbízottat**, hogy a NAV által rendszeresített B400E-s adatlapot képviseletükben, a jelen szerződésben rögzített nyilatkozatok alapján aláírja.

15.4. Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, **Szerződő Felek** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák **Megbízottat**, hogy jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a **Szerződő Felek** további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes kormányhivatal és ingatlanügyi hatóság előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon.

15.5. Megbízott a jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazásokat jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

16. Záró rendelkezések

16.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy az **Ügyvéd** felhívta a figyelmüket arra, hogy az adásvételi szerződést annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el. Kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésbe foglalt jogügylet lényegéről, a kapcsolódó okiratról és annak jogi következményeiről az **Ügyvédtől** teljes körű tájékoztatást kaptak. **Szerződő Felek** hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés az általuk előadottakat tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon.

16.2. Jelen szerződés hatályon kívül helyez minden megállapodást, amely **Szerződő Felek** között jelen szerződéssel összefüggésben, a jelen szerződés aláírását megelőzően akár írásban, akár szóban létrejött.

16.3. Jelen szerződés érvényesen kizárólag **Szerződő Felek** közös megállapodása esetén, írásban módosítható.

16.4. Jelen szerződésben nem, vagy nem kielégítő részletességgel szabályozott kérdésekben a jelen szerződés aláírásának napján hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.

16.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat elsődlegesen tárgyalásos úton kívánják rendezni. Ennek sikertelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

