FÖLDFORGALMI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyrészről:
I./ KISS ANDRÁS

lakcím:3621 Ózd, Uraj út 77. szám, magyar állampolgár) a továbbiakban mint **Eladó**,

másrészről:
II./ DULAI RÉKA

magyar állampolgár, lakcím: 3621 Ózd, Tormás utca 23.szám alatti lakos, magyar állampolgár, agrárkamarai azonosító: nincs) a továbbiakban mint **Vevő,** együtt mint **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

I./ A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Eladó tulajdonában áll egészben az **Ózd** külterület **03005/17** hrsz. alatt felvett, **legelő és szántó** megnevezésű és **2,3260 ha** területű, **6,41 Ak** tiszta jövedelmű, per- és tehermentes, a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) alapján törvényes elővásárlási joggal terhelt földingatlan.
Az ingatlan teherlapján III/1. sorszám alatt vezetékjog került bejegyzésre az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára 1m2-t érintően, III/2. sorszám alatti bejegyzés Jogosult kiskorúságára utal, ezt meghaladó egyéb bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nem szerepel.
2./Eladó tulajdonosi jogállását és az ingatlan jogi állapotát INYER/TULLAP/20261012/15788 ügyazonosító számon, a mai napon lehívott e- hiteles tulajdoni lappal igazolta. Felek egyezően megállapítják, hogy széljegy folyamatban lévő ingatlan-nyilvántartási eljárásra nem utal.
Eladó szavatolja, hogy a tulajdoni lap kiállítása óta tulajdoni részét érintően változás nem történt, arra okot adó tény, körülmény nem létezik.
A földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

3./Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő földszerzésre jogosult, a **2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 5.§ 6. pontja** szerint **fiatal földművesnek** minősül, személyét a B-A-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7.(3600 Ózd, Gyújtó tér 1. szám) szám alatt földművesként nyilvántartásba vette.

II./ AZ INGATLAN VÉTELÁRA

1./ Eladó eladja, Vevő - a törvényes elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függő hatállyal - megveszi az ingatlant.
Vevő az ingatlant egységes, egybefüggő birtok kialakítása érdekében vásárolja meg, tekintettel arra, hogy a szomszédos mezőgazdasági földingatlanoknak, továbbá az azokkal szomszédos lakóháznak is tulajdonosa, a 03005/17 hrsz.-ú ingatlan pedig a Vevő tulajdonában álló, szomszédos földekhez közvetlenül kapcsolódó, beékelődött terület.
Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyása esetén az egybefüggő területen ésszerű és költséghatékony gazdálkodást tud végezni, ennek érdekében az egységesített birtokot a vadkár elleni védekezésként körbe keríti.
Ezen túlmenően Szerződő felek vételár megállapodása nem kizárólag a mezőgazdasági termelésből várható jövedelmet tükrözi, ugyanis az ingatlan jelentős területét Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről rendelkező 6/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelete **„Eg – Gazdasági erdő" övezetbe** sorolja, így a vétel célja a jövőben erdőgazdálkodási tevékenység folytatása, erdőtelepítés végzése.
Mindezen körülmények objektíven igazolható, magasabb ellenértéket indokolnak.
2./Szerződő felek az ingatlan vételárát **7.000.000.-Ft-ban, azaz Hétmillió**forintban határozták meg.
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. 36. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni, ezért Szerződő Felek abban állapodtak meg, hogy a Vevő a vételárba beszámító és bármely jogcímen utalt összeget az Eladó bankszámlájára átutalással fizeti meg. A fizetést akkor kell megtörténtnek tekinteni, amikor az esedékes vételár-rész Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

Eladó:
I./ Kiss András eladó

Vevő:
II./ Dulai Réka

3./ Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidőben, egyösszegben átutalta Eladó bankszámlája javára, aki aláírásával elismeri és igazolja, hogy a vételár teljes összege bankszámláján jóváírásra került.
4./ Abban az esetben, ha a Vevőt megelőző Jogosult a nyitva álló határidő alatt elfogadó nyilatkozatot tesz, és elővételi joggyakorlásra kerül sor, úgy a szerződés az Eladó és az elfogadó nyilatkozatot tevő Jogosult között a jelen szerződésben elfogadott feltételekkel jön létre.

III./ INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt ad ahhoz, hogy az I.1. pontban körülírt ingatlan 1/1 eszmei arányára Vevő tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyezzék az ingatlannyilvántartásba és ezzel egyidőben Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

IV./ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA

Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a 2013. évi CXXII. törvény **18.§ (1) bekezdése c.)** pontja alapján illeti meg az elővételi jog, mivel a Vevő **olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak** minősül, ugyanis több, mint 1 éve Vevő kizárólagos tulajdonában áll az **ózdi külterületi 03005/11** és a **03005/2 hrsz.-ú** szomszédos földingatlan, továbbá a **(4) bekezdés b.) pontja szerint fiatal földművesnek** is minősül.

V./KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK –NYILATKOZATOK

1./ Eladó szavatosságot és kárfelelősséget vállal aziránt, hogy a földön nem maradt vissza olyan környezeti- és egyéb károsodás, nincs előírva olyan kötelezettség, melyből eredően a Vevőt a jövőben bírság, ill. kártalanítási-, kártérítési kötelezettség terhelné.
Eladó szavatolja, hogy a törvényes elővásárlásra jogosulton túl 3. személynek nincs olyan joga, amely Vevő szerzését akadályozná, vagy korlátozná.
2./Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzése *nem ütközik* a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (1) bek*-ben szabályozott tulajdonszerzési korlátba. Ennek megfelelően az általa jelen jogügylet keretében megszerzett termőföld tulajdonjogának mennyisége a korábban már tulajdonába került termőföld mennyiségével együttesen nem haladja meg a 300 ha-t.
Vevő a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (2) bek. alapján* kijelenti, hogy a jelen adásvételi jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már birtokában lévő föld együttes területnagysága az 1200 ha-t ill. az 1800 ha-t nem haladja meg (birtokmaximum).
3./ Vevő a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (4) bek. alapján* kijelenti, hogy a jelen adásvételi jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege 6000 nem haladja meg.
Vevő a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13. §. (1) bek. alapján* kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld használatát – a (2) bek-ben megjelölt esetek kivételével – 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 – a (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
4./ Vevő a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14. §. (1) bek . alapján* kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
Vevő a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14. §. (2) bek . alapján* kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
5./ Vevő *a 2013. évi CXXII. tv.(Földforgalmi tv) 13. §. (4) bek. alapján* kijelenti, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földrészlet bármelyike harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§. (1) bek.-ben foglaltakra kötelezettségeket vállal.
Vevő a 179/2023.(V.15.) Korm.r.(Inyvhr.) 42.§ alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Eladó:
I./ Kiss András eladó

Vevő:
II./ Dulai Réka vevő

6./Vevő tudomásul veszi, hogy semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.
7./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. 21. § (1) bek. szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
8./ Ózd város Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján rendeletet nem alkotott, az adásvétel tárgyát képező földre elővásárlási jogot nem alapított, így nincs olyan helyi jogvédelmi eszköz, amely a jelen ügyletnél érvényesülne.

VI./ ADÓ- és ILLETÉKMENTESSÉGI NYILATKOZAT

1./Eladó értékesítése mentes a személyi jövedelemadózási kötelezettség alól az 1995. évi CXVII. törvény (Szja.tv.) 62.§ (4) bek. 5. pontja alapján, mivel több, mint öt éve megszerzett termőföldet értékesít.
2./ Vevő termőföld szerzése az **1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján mentes** a visszterhes vagyonszerzési illeték megfizetése alól, mivel mint földműves kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig
- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

3./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ügylet **hatósági jóváhagyása napján léphet birtokba**.

VII./EGYÉB

1./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi ügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyáshoz kötött.
2./ Szerződő felek magyar állampolgárok, szerzési- és ügyletkötési képességüket a jogszabályok nem korlátozzák, és nem zárják ki.

VIII./ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1./Szerződő Felek a szerződés szerkesztésével, az okirat lapjainak ellenjegyzésével, továbbá és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviselet teljeskörű ellátásával, továbbá az okirat lapjainak ellenjegyzésével megbízzák és meghatalmazzák dr. Kovács Beáta 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki azt Vevő költségviselése mellett elfogadja. A Szerződő felek képviseletében eljáró ügyvéd jogosult az okirat lapjainak ellenjegyzésére.
2./ Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy eljáró jogi képviselő a földforgalmi szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, a földszerzéssel és elidegenítéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról - különösen a visszterhes vagyonszerzési illeték mértékére, viselésére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról - őket teljes körűen tájékoztatta, ezek tartalmát megértették, és tudomásul vették ezért a Szerződő felek a szerződést egyidejűleg ügyvédi megbízásnak is tekintik, Szerződő Felek külön megbízási szerződés felvételét az ügyvédi tevékenységről szóló törvény 29.§ (3) bekezdés alapján nem kérik.
3./ A Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a „Pénzmosási Szabályzat") rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Szerződő Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával - a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú MÜK szabályzat (a „Szabályzat") 3.1. d) pontjának megfelelően - tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvéd képviselője tájékoztatta a Szerződő Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a Szabályzat 15.

pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Vevő azonosítása az Ü.4.VI/133/3163/2026. számú ügyiratban megtörtént, személyes adataiban változás nincs.

4./ Jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli, s ugyancsak ő köteles az okiratot az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, melynek összege 10.600.- Ft

5./ Szerződő Felek meghatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvédnek arra vonatkozóan, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy ezen adatok hiányossága, illetve nyilvánvaló számítási hiba esetén e hibákat a szerződésen közvetlenül javítsa. A kijavítás nem minősül a szerződés vagy tulajdonjog bejegyzési engedély módosításának.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés valós ügyleti akaratukat tartalmazza, és azt jóváhagyólag aláírásukkal látják el. Az itt nem szabályozott minden egyéb kérdésben a Ptk. szabályai az irányadók, s a szerződést a Szerződő Felek a mai napon, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Ó z d, 2026. október 12.

Eladó: Vevő:

I./Kiss András II./ Dulai Réka

Az okiratot szerkesztette és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátta dr. Kovács Beáta ügyvéd (székhely:3600 Ózd, Vasvár út 35/. I/5.szám, Nyilvántartási szám:04-030907 KASZ:36063677). Ellenjegyzem Ózdon, 2026. október 12. napján:

Ózdi Polgármesteri Hivatal
Kormányportálon közzétéve 30 napra, az alábbiak szerint:
Közzététel napja: 2026.11.03.
Nyilatkozattételi határidő első napja: 2026.11.04.
Nyilatkozattételi határidő utolsó napja: 2026.12.03.
mely határidő jogvesztő.
Levétel napja: .....
P.H. aláírás

POLGÁRMESTERI HIVATAL 20. ÓZD

DR. KOVÁCS BEÁTA 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5.

Eladó:
I./ Kiss András eladó

Vevő:
II./ Dulai Réka vevő