Az adásvételi szerződés hatályosulásának Zubogy Község Önkormányzatának és a Regéci Közös Önkormányzati Hivatal honlapján 2026.11.04. napjától 2026.12.04. napjáig történő közzététel időpontja 2026.11.04.; a közzététel és a jogszabályban meghatározott megtételének kezdő időpontja 2026.11.05.; az utolsó napja 2026.12.04., mely határidő jogvesztő. A közzététel napja:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészről **Jónyer Sándorné** szül: (sz: , an: lakik: 3758 Jósvafő, Petőfi Sándor u. adóazonosító:) és **Nagy Tamás** szül: (sz: an: lakik: 3352 Feldebrő, Lukács Imre út 10., , adóazonosító: , **mint eladók,**

másrészről **Skover Péter** szül: ; (sz: , an: ! lakik: 3723 Zubogy, Akácfa út 36., , adóazonosító: , a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által számon nyilvántartásba vett regisztrált földműves, agrárkamarai azonosítóval nem rendelkezik) **mint vevő**

között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

1. Eladók tulajdonát képezi az osztatlan közös tulajdonban lévő **Zubogy 1127. hrsz-ú**, 1994 m2 területű, 2,07 AK értékű, „szántó" művelési ágú zártkerti ingatlan 1/3 – 1/3, összességében **2/3 tulajdoni illetősége** (a továbbiakban: **ingatlanilletőség**). Felek rögzítik, hogy az ingatlanilletőségen földhasználatára vonatkozó jogviszony nem áll fenn, az ingatlanilletőségen felépítmény illetve ültetvény nem található.
   Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásának időpontjában Zubogy Község Önkormányzatának nincsen hatályban olyan rendelete, mely az ingatlan tulajdonjogának átruházását a Hövtv. alapján korlátozná vagy feltételhez kötné.

2. Eladók eladják, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanilletőséget – a megtekintett állapotban – kölcsönösen kialkudott **100.000.- (azaz Egyszázezer) forint** vételárért. A vételár az eladókat egymás közt egyenlő arányban illeti meg.

3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet.
   Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül az eladóknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot, aki a vevőt sorrendben megelőzi, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés ezzel az új vevővel jön létre. Tudomásul veszik felek azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kell a tulajdonszerzéshez.
   Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) - (2) bekezdéseiben foglaltakat, azaz hogy a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), továbbá hogy a földműves a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
   Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja, valamint (4) bekezdés b) pontja alapján – mint helyben lakó fiatal földműves – jogosult elővásárlásra.
   Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4. Vevő a fenti vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással kifizeti az eladóknak, akik annak maradéktalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

5. Vevő vállalja, hogy a föld 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 vállalja, hogy az ingatlanra – amennyiben az harmadik személy használatában van – a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Nyilatkozza továbbá

dr. Horváth Zsuzsanna
ügyvéd
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6. Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőségeik per-, igény- és tehermentességéért szavatolnak.

7. Vevő a mai napon lép az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség birtokába, a birtokba lépése napjától élvezi annak hasznait és viseli összes terheit. A birtokbaadásig keletkezett valamennyi költség és teher az eladókat terheli.

8. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége nincs korlátozva.

9. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 2/3 ingatlanilletőség tulajdonjogát a vevő javára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett, bejegyezzék.

10. A jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog megszerzésével és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban felmerülő illetékek és költségek a vevőt terhelik.

11. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos SZJA- és illeték-jogszabályokról az eljáró ügyvéd őket kioktatta, azok rendelkezéseit ismerik.
Eladók tudomásul veszik azon tájékoztatást, miszerint az ingatlanilletőségeik eladásából származó bevételük után SZJA-fizetési kötelezettségük nem keletkezik, mivel a tulajdonszerzésük 5 éven túli.
Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése: termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, így az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól. Ehhez kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap 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.

12. Vevő megbízta dr. Horváth Zsuzsanna ügyvédet (székhely: 3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3., KASZ: 36061835) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint felek meghatalmazzák azzal, hogy az illetékes Földhivatal előtt a változás-bejegyzés iránt eljárjon. Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet azzal is, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegébe történő írás útján aláírással és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Eladók meghatalmazzák az eljáró ügyvédet azzal, hogy a 3. pont szerinti közzétételi eljárás során a nevükben és képviseletükben a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon. Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal, hogy képviseletükben a NAV B400 Adatlapot kitöltse és azokat a NAV-hoz benyújtsa. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja. A jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

13. Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. törvény tartalmáról tájékoztatást kaptak, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételhez bemutatott okiratokról, igazolványokról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen, adataikat a megbízás keretében kezelje, és a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás és megértés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek.

Jósvafő, 2026. október 16.

Jónyer Sándorné eladó Nagy Tamás eladó Skover Péter vevő

Ellenjegyzem:
Jósvafő, 2026.10.16.

Horváth Zsuzsanna
ügyvéd
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25