

1
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **RÁDI JENŐNÉ** születési neve: Zsótér Margit (

) 4731.

Tunyogmatolcs Petőfi S. u. 45. sz. alatti lakos **eladó – továbbiakban eladó –**

másrészről **SZÉLES ERNŐ** születési neve: Széles Ernő (

4731. Tunyogmatolcs Rákóczi

F. u. 174. sz. alatti lakos, **vevő - továbbiakban vevő – (Eladó és Vevő együttesen: Felek)** között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

1. Rádi Jenőné 1/1 arányú tulajdonosa a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 3. nyilvántartási szerint a **géberjéni 048/3. hrsz.** alatt nyilvántartott 3604 m2 nagyságú 6,87 AK értékű szántó, árterület művelési ágú külterületi földnek. Eladó elismeri, hogy a földterület tulajdoni lapján szerepel a „Nagyvízi mederben való elhelyezkedés”, megjelölés.
Eladó szavatolja földterület per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személy(ek)nek érvényes jogcíme nincs. Eladó kijelenti, hogy a földterületekben a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincs tudomása. Az eladó kinyilatkozza, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy kizárja.
2. Eladó eladja, vevő megveszi az 1. pontban részletezett külterületi földterületet **1.000.000 Ft azaz Egymillió forint vételáron.**
A Vevő vállalja, hogy teljes vételárat a kifüggesztési határidő eredményes leteltét követő 10 napon belül készpénzben átadja az eladó részére, aki ezen fizetési határidőt és módot elfogadja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidőben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adja a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez külön okiratba foglalt Bejegyzési engedélyben.
3. Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a 2013. évi CXXII. törvény 23/A. §.-ban szabályozott általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek, valamint arról, hogy a helyi földbizottság jogosult a 2013. évi CXXII. törvény 24. §. (3) bekezdése h) pontja alapján a jelen szerződésben a felek által elfogadott ellenérték törvényi szempontok szerinti felülvizsgálatára, értékelésére.
Szerződő felek előadják, hogy 125.000 Ft/AK értékkel számították a földterület vételárát, melyet 15 %-os értékkel növelten fogadtak el, mert a földterület termőképessége magas és mert a szomszédos földterület a vevő tulajdona és így gazdaságossági szempontok kerültek figyelembe vételre a nagyobb terület egybeművelésével.
4. A teljes vételár jelen szerződésben megnevezett vevő általi kifizetésére tekintettel szerződő felek kikötik:
 - 4.1. Tudomásul veszik, ha a törvény által meghatározott más elővásárlási jogosult elővásárlási jogával élni kíván, és ebbéli szándékát a jegyző felé bejelenti, - és ezen elővásárlásra jogosult a törvény értelmében elsőbbséget élvez jelen szerződés vevőjével szemben -, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén az elővásárlásra jogosult vevővel jön létre, Őt terheli a vételár kifizetési kötelezettsége és az eladónak az Ő részére kell a tulajdonjog bejegyzési engedélyt kiadnia.
 - 4.2. Szerződő felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, hogy a földhivatali tulajdonjog bejegyzési eljárás lefolytatására, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a teljes vételár kifizetése és a bejegyzési engedély kiadása után kerülhet sor.

DR. MÁTÉ IRÉN

Ügyvéd

4700 Mátészalka, Bajcsy-Zs. út 30. 1/3.
Tel.: 06-44/300-845

5. Szerződő felek tudomásul veszik jelen szerződést készítő ügyvédnek a földforgalmi törvény elővásárlásra jogosultak jogaira és abból adódóan a felek kötelezettségeire vonatkozó tájékoztatását, kijelentik, hogy a törvény rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek fogadják és annak szabályai szerint fognak eljárni.

Az adásvételre és elővásárlásra vonatkozó legfontosabb szabályok:

2013. évi CXXII. 21. § (1) 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.

(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 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.

(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (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 - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

3) Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.

Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(3a) A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

5) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát.

Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-14. §-ban és a 15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat, valamint az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az

elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

(8) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

6. Az eladó a 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § ismeretében az alábbi nyilatkozatot teszi az adásvétel tárgyát képező föld használatával és birtokba adásával kapcsolatban:

A földterületet az eladó saját tulajdonaként használja, azonban a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre nem került. Eladó vállalja, hogy a földterületet jelen szerződés aláírásával egyidőben a vevő birtokába átadja.

7/1. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdés első fordulata alapján vállalom, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földterület használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek.

7/2. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdés második fordulata alapján vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

7/3. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásom.

7/4. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

DR. MÁTÉ IRÉN

Ügyvéd

4700 Mátészalka, Bajcsy-Zs. út 30. 1/3.
Tel.: 06-44/300-845

7/5. Mint vevő kijelentem, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállallok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és megszűnését követő időre az ugyanezen törvény 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

7/6. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. §. (1) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy jelen adásvétellel érintett földterület tulajdonjogának megszerzésére jogosult vagyok, a megjelölt föld tulajdonának megszerzésével - a tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának beszámításával - a földtulajdonom a földszerzési maximumot (300 ha) nem haladja meg.

7/7. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. §. (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a földterület birtokát jogosult vagyok megszerezni, mert - a már birtokomban lévő föld területnagyságának a beszámításával - a birtokomban lévő földterület a birtokmaximumot (1200 hektár) nem haladja meg.

7/8. Mint vevő kijelentem, hogy a tulajdonomban lévő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, valamint a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9. Vevő kijelenti, hogy a földterület esetében elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés e.) pontjában meghatározottak szerint, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Az adásvétel tárgyát képező földterület esetében a jogosulti csoporton belül elsőbbségi joggal rendelkezik a vevő a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagja és egyben képviselője. A vevő ezen jogszabályhelyekre és az abban foglaltakra alapítja elővásárlási jogát.

Vevő kijelenti, hogy szomszéd, mert 1/1 arányú tulajdonosa a géberjéni 048/2. hrsz. alatti földterületnek.

10. A vevő kijelenti, hogy földműves, a Fehérgyarmati Járási Földhivatal 510743/2/2014.08.11. sz. alatt a földműves nyilvántartásba bejegyezte.

11. Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a kifüggesztés ideje alatt olyan elővásárlásra jogosulttól érkezik érvényes elfogadó nyilatkozat, aki jelen adásvételi szerződés vevőjével egy rangsorban áll az elővásárlásra jogosultság sorrendjében, akkor a 2013. évi CXXII. törvény 22. §. (2) bekezdése utolsó fordulata alapján biztosított jogával élve jelen adásvételi szerződés vevőjét választja, akinek értékesíteni kívánja jelen szerződésben megjelölt földterületet, és ebbéli szándékukat sem módosítani, sem megváltoztatni a későbbiekben sem kívánja.

12. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, és az illetéket a Vevő köteles viselni. A vevő kijelenti, hogy kéri részére illetékmentesség biztosítását, melynek érdekében kijelenti, hogy ismeri és betartja az 1990. évi XCIII. törvény 26.§. (1) bekezdés p) pontjában és a (18a) bekezdésébe foglaltakat.

Szerződő felek kikötik, hogy amennyiben a földterület vevője az érvényes elővásárlási nyilatkozatot tevő személy lesz, az elővásárlásra jogosult a vevő részére a megfizetett ügyvédi költséget köteles megtéríteni, amennyiben vele, mint elővásárlásra jogosulttal történik meg a szerződés jóváhagyása.

13. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó illeték- és adójogszabályokról, A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről, a 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII. törvény kiemelten adásvételre és a hatósági jóváhagyásra vonatkozó rendelkezéseiről valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó szabályairól tájékoztatva lettek, azt tudomásul vették.

DR. MÁTÉ IRÉN

Ügyvéd

4700 Mátészalka, Bajcsy-Zs. út 30. 1/3.

Tel.: 06-44/300-845

14. Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés 4 példányát - melyek közül egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §. (1) bekezdésében és annak végrehajtására kiadott rendeletben foglaltaknak megfelelően biztonsági kellekkel rendelkezik - annak aláírását követő 8 napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldeni mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére, amely a 2013. évi CXXII. törvény 23. § (1) bekezdése alapján jár el: A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellekei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

15. Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az abból adódó földhivatali eljárásban való képviselettel Dr. Máté Irén ügyvédet bízzák meg, akinek irodája Mátészalka Bajcsy Zs. u. 30. I/3. sz. alatt található. A tulajdonos – eladó megbízza jelen szerződést készítő ügyvédet jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére határidőben történő megküldésével. A szerződést készítő ügyvéd a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Jelen szerződés 7 eredeti példányban – ezek közül egy példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon – készült, 5 oldalon.
A szerződés 1-1 példánya a szerződő felek részére átadásra került, egy eredeti példány a szerződést készítő ügyvéd irattárába került lefűzésre.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a szerződést készítő ügyvéd előtt jóváhagyólag, saját kezűleg írják alá.

V. Rádi Jenőné
eladó

Széles Ernő
vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem 2023. május 31. napján Mátészalkán alulírott Dr. Máté Irén 4700. Mátészalka Bajcsy – Zs. u. 30. I/3. sz. alatti székhelyű ügyvéd (KASZ: 36065088):

A PORTALON TÖRTÉNY KIFÜGGESZTÉS NAPJA:
2023. 06. 19.

A KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2023. 06. 20.

A JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ GO NAPOS
HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA 2023.08.18.

MELY HATÁRÍDŐ FOGVEZTŐ.

LEUÉTEL NAPJA: 2023.08.

DR. MATE IREN

Üggyvéd

4700 Mátészalka, Balcsy-Zs. út 30. 1/3.

Tel.: 06-44/300-845

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
151/14

Érkezett: 2023 JÚN 05.

Előszám: 400 117 029

DR. BÖLCSEK ISTVÁN
EFGYZŐ