

**Mező-, és erdőgazdasági földek átruházására kötött
egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés**

amely egyrészről **Bodroghalom Község Önkormányzata** (székhelye: 3987 Bodroghalom, Szabadság utca 89., adószám: statisztikai számjel: , törzsszáma: íseletében eljár: Varga Balázs polgármester), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Stefán János** (születési név: , illetési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító jele: , zetői engedély száma: adóazonosító jele: földműves regisztrációs szám: , llampolgársága: magyar, lakóhely: 1093 Budapest, 09., Közraktár utca 12/B. 3 em. 2A a.), mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

között jött létre a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

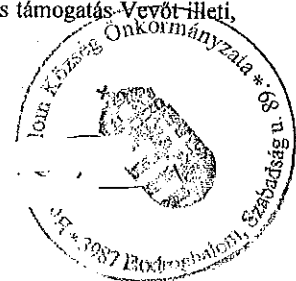
Preambulum:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jelen okiratba foglalt tartalmú vételi ajánlatot tett Eladónak, melyet Eladó teljes egészében elfogadott.

1. Felek előzetesen rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán, a Bodroghalom, belterület, **308/3 helyrajzi szám** alatt felvett, „erdő, legelő” művelési ágú, összesen 3 ha alapterületű, 0,60 AK tiszta értékű, „címkézés alatti” ingatlanban Eladónak 1/1 arányú tulajdoni illetősége áll fenn,

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az ingatlanokra vonatkozóan 2023.05.25. napján kelt 30005/17122/2023. megrendelés számú lehívott e- hiteles tulajdoni lap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

2. Eladó 1/1 tulajdoni arányban eladja, Vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant alkotórészeivel és tartozékaival együtt a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított **13.500.000.-Ft, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint** vételárért. Szerződő felek a szerződéskötés valamennyi körülményére figyelemmel kijelentik a szerződéskötéskori forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg. Szerződő felek kijelentik fentiek alapján, hogy jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címen nem támadják meg.
3. Vevő a **13.500.000.-Ft, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint** vételárát saját erőből jelen szerződés illetékes jegyző általi hirdetményi közzétételét igazoló okiratok eljáró ügyvéd általi igazolt átvételét követő 8 napon belül egyösszegben átutalással fizeti meg Eladó részére.
Eladó köteles ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal igazolni az eljáró ügyvéd felé a vételár Vevő általi maradéktalan megfizetését. Az eljáró ügyvéd jogosult és köteles a vételár Vevő által Eladó részére történő megfizetését igazoló nyilatkozat eljáró ügyvéd általi igazolt átvételét követő 3 munkanapon belül jelen – hatósági záradékkal ellátott - szerződéseket a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére benyújtani Vevő jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében. Eljáró ügyvéd kizárólag a teljes vételár megfizetésének jelen szerződésben írtak szerinti igazolása esetén jogosult jelen adásvételi szerződést és mellékleteit az illetékes Földhivatali Főosztályára Vevő tulajdonjoga bejegyzése érdekében benyújtani, egyéb esetben csak és kizárólag felek előtte tett, közös írásbeli nyilatkozata, vagy bíróság ítéletében meghatározottak szerint jogosult a szerződés kiadására.
4. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát Vevő javára a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya **adásvétel** jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
5. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését, és hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel, és a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről, vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételi, valamint a nyilatkozattétellel megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.
6. Vevő jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába 2023. október 31. napján lép a Ptk. rendelkezései alapján, mivel az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, Eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Vevő a birtok átruházás napjától köteles teljes egészében az érintett ingatlan költségeit, terheit és a kárveszélyt viselni, és ettől az időponttól élvezni annak hasznait. Abban az esetben, ha jelen szerződés jóváhagyását a hatóság előzetesen megtagadja – a felek eltérő közös írásbeli nyilatkozata hiányában – a szerződés automatikusan megszűnik (bontó feltétel) a hatóság határozat Eladó részére történő kézhezvétel napján.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás-Vevőt illeti, amennyiben azt igényli.

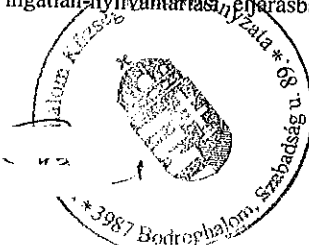


8. Eladó szavatol Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény, és tehermentes, továbbá adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terheli. Eladó szavatolja azt is, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre és azzal Vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.
9. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Átmeneti tv.) 5.§-a, valamint hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5.§ 6. pontja alapján belföldi természetes személy, magyar állampolgár és e törvényhely alapján földművesnek minősül. Vevő átadja az eljáró ügyvédnek a földműves nyilvántartásba vételével kapcsolatos az illetékes Földhivatali Főosztálya által kibocsátott hatósági határozatot.
10. Vevő kijelenti, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet, földművesként kívánja megszerezni Szerződő felek nyilatkoznak, hogy Vevő tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a Földforgalmi tv. 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben 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. A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
 - b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
 - c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
 - d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
 - e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
 - f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
 - g) lakóépület létesítése;
 - h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
 - i) állandó jellegű növényház létesítése.
- E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.
- Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél
- a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
 - aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
 - ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
 - ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
 - b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át; vagy
 - c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére.
- Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.
- Ha a tulajdonjogot a Földforgalmi tv. alapján Vevő a föld megszerzésekor megtette fenti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a Földforgalmi tv. 13.§ (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
- Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző Vevő a földet a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozójuk részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- A tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként, hogy Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak.
11. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése **nem ütközik** a Földforgalmi tv. 16.§ (1) bekezdésében foglalt földtulajdon szerzési és földszerzési maximum korlátozásba, azaz a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektárt. Vevő kijelenti, hogy



tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv.-ben foglalt szerzési korlátozásba. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy az Inytv. Vhr. 68/C. §-a alapján nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

12. Vevő az ingatlant a Pácsi Közös Önkormányzati Hivatala Bodroghalmi Kirendeltség jegyzője részére átadandó és a közös önkormányzati hivatalban hirdetményi úton kifüggesztendő jelen egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzlése alapján vásárolja meg a Földforgalmi tv. 21.§-a, az Átmeneti tv. 16-17.§-ai, az és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzlésére vonatkozó eljárási szabályokról 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 1.§-5.§-ai előírásaira figyelemmel. Vevő a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés alapján elővásárlási jogra nem jogosult.
13. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy jelen szerződés érvényességéhez a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem szükséges, mivel jelen adásvétellel önkormányzat tulajdonában lévő föld elidegenítése történik meg.
14. Vevő, mint földműves nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződés tárgyát képező – termőföldnek minősülő- ingatlan illetőség a birtokbaadásától, 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. Fentiekre figyelemmel Vevő kéri az Illetékhivatalt a visszerthes vagyonszerzési illeték alóli mentességét szíveskedjen megállapítani /Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja/.
15. Eladó kijelenti, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában nincs. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a földterület harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.
16. Vevő tudomásul veszi, hogy köteles a földhasználatot a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán bejelenteni a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a föld használatának megkezdését követő 30 napon belül Földforgalmi tv. 95. §-a alapján. A földhasználati bejelentést a jogszabályban meghatározott formanyomtatványon kell teljesíteni. A földhasználó az adataiban, valamint a használatban bekövetkezett változásokat 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni változás-bejelentési formanyomtatványon.
17. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során Eladó törvényes képviselője Varga Balázs polgármester és Vevő saját nevében és javára jár el. Felek kijelentik, hogy az okírszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
18. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabályi rendelkezések alapján, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzlésére vonatkozó eljárási szabályokról 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezései szerint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzlésére vonatkozó eljárási szabályokat, valamint e rendeletben rögzített egyéb értesítési szabályokat a feleknek be kell tartani.
19. Felek kötelezik magukat arra, hogy egymás érdekeire tekintettel a Ptk. szabályai alapján kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen, egymás érdekeit figyelembe véve járnak el, és ennek körében elsősorban haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely befolyásolja jelen szerződés teljesedését. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Felek kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előreláthatóan akadályba ütközik, kivéve, ha az akadályt a másik félnek közlés nélkül is ismernie kellett.
20. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltás bejegyzésének alapjául szolgáló okirat (ingatlan adásvételi szerződés) és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészíttetése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőt terheli.
21. Jelen ingatlan adásvételi szerződést kötő felek meghatalmazzák a Tompa Ügyvédi Iroda (3950 Sárospatak, Rákóczi F. u. 39. I/3.) tagját, Dr. Tompa Zoltán ügyvédet az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, illetőleg a tulajdonváltással kapcsolatos közigazgatási eljárás során szerződő felek képviselőjének teljes körű ellátásával. Szerződő felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy az illetékes Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője előtti eljárásban, továbbá a jelen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban a

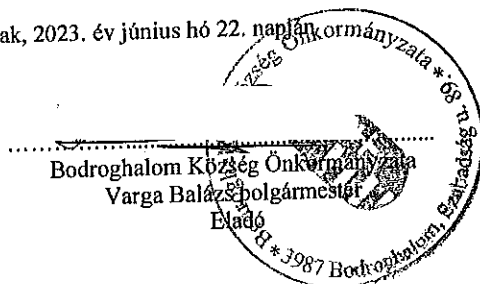


Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti jogi képviselet ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.

22. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen okiratban foglaltakon túlmenően külön tényvázlatot nem vesznek fel, mivel jelen szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi feltételeit. Jelen szerződésbe foglaltakat felek egyben tényvázlatnak tekintik, a külön okirat készítésétől (megbízás) eltekintenek.
23. Eladó részéről, Bodroghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 70/2023.(V.25.) számú határozatával döntött jelen szerződés 1. pontjában szereplő ingatlan értékesítéséről.
24. Eladó képviseletében Varga Balázs polgármester nyilatkozik, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, 2011. évi CLXXXIX. törvény 41.§ (1) bekezdése alapján magyarországi székhellyel rendelkező jogi személy, míg Vevő nagykorú cselekvőképes belföldi természetes személy (magyar állampolgár), kijelentik az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincsen.
25. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést készítő ügyvédtől a teljes körű tájékoztatást megkapták az adásvétellel kapcsolatban. Szerződő felek kijelentik azt is, hogy jelen magánokiratba valótlan nyilatkozatot nem tettek, az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.
26. Jelen szerződésben foglaltakon túl felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés felek igazolványainak fénymásolata és a tulajdoni lap másolat, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került.
27. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-t, a Földforgalmi tv.-t, az Átmeneti tv., az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet és a kapcsolódó jogszabályokat kell alkalmazni.

Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni. Jelen szerződés 10 (tíz), egyenként 4 (négy) számozott oldalból álló magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet a felek ép ésszel, józan és alapos megfontolás után, előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – ügyvédi ellenjegyzés mellett - helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Sárospatak, 2023. év június hó 22. napján



Stefán János
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sárospatakon, 2023. év június hó 22. napján

Dr. Tompa Zoltán ügyvéd
Tompa Ügyvédi Iroda
3950 Sárospatak, Rákóczi F. u. 39. I/3.
B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamara lajstromszám: VII/71.
Kamarai Azonosító Szám: 36070278
ügyvédi igazolvány szám: Ü-113060
nyilvántartási szám: 04-030373

§ TOMPA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tompa Zoltán ügyvéd
3950 Sárospatak, Rákóczi F. u. 39. I/3.
Tel./Fax: 06-471655-147, Adószám: 19335513-2-05
Bankszámlaszám: 11734169-20010795
KASZ: 36070278, Ig.sz: Ü-113060, Lajstromszám: VII/71
B-A-Z M-I Ügyvédi Kamara nyilvántart.sz.: 04-030373

Kifüggesztés időpontja: 2023. 07. 01.
Elővásárlásra/elő haszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére hívva állásfoglalás
határidő első napja: 2023. 07. 02.
határidő utolsó napja: 2023. 08. 30.
Ezen határidő elmulasztása jogvesztő.
Levétel időpontja: 2023. 08. 31.
Bodroghalom, 201.... év hó nap



2023. 07. 01.
aljegyző

Wolfe András