

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

vételi ajánlattal egységes szerkezetben

Amely egyrészről **Szabó László** (születési neve: _____), sz: _____, an: _____, szaj _____, adóaz.j _____) 4275 Monostorpályi, Kossuth utca 25/A. szám alatti lakos, magyar állampolgár mint **eladó1**,
Somogyi Sándorné (születési neve: _____), sz: _____, ar: _____, szaj _____, adóaz.j: _____ 4275 Monostorpályi, Létai utca 41. szám alatti lakos, magyar állampolgár mint **eladó2** és
másrészről **Vass Imre** (szn: _____, sz _____, an: _____, szai _____) adóaz.j: _____ FELIR azonosító: _____ NAK az.sz: _____ 4481 Nyíregyháza, Bozót u. 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár mint **vevő** között jött létre az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Az adásvétel tárgya

- Szerződő felek rögzítik, hogy a
Monostorpályi külterület 0137/3 hrsz-ú, 3. minőségi osztályú, 18 ha 7697 m² nagyságú és 131,39 AK értékű, erdő művelésű ágú ingatlan 167/13139-ed tulajdoni illetősége az eladó1 (tulajdoni lapon II/56. és II/62. alatt), 166/13139-ed tulajdoni illetősége az eladó2 (tulajdoni lapon II/70. alatt) tulajdonát képezi tulajdonát képezi,
Monostorpályi külterület 0317/65 hrsz-ú, 6 ha 5518 m² nagyságú, 89,49 AK értékű, szántó, rét művelésű ágú ingatlan 462/151914-ed tulajdoni illetősége az eladó1 (tulajdoni lapon II/157. alatt), 456/151914-ed tulajdoni illetősége az eladó2 (tulajdoni lapon II/206. alatt) tulajdonát képezi, továbbá a
Monostorpályi külterület 0317/68 hrsz-ú, 8 ha 5701 m² nagyságú, 119,67 AK értékű, szántó, rét művelésű ágú ingatlan 606/198714-ed tulajdoni illetősége az eladó1 (tulajdoni lapon II/159. alatt), 600/198714-ed tulajdoni illetősége az eladó2 (tulajdoni lapon II/202. alatt) tulajdonát képezi és a
Monostorpályi külterület 0317/72 hrsz-ú, 36 ha 3097 m² nagyságú, 442,62 AK értékű, fásított terület, rét, szántó, kivett gázkút, szőlő művelésű ágú ingatlan 777/839580-ad tulajdoni illetősége az eladó1 (tulajdoni lapon II/1047. és II/1066. alatt), 918/839580-ad tulajdoni illetősége az eladó2 (tulajdoni lapon II/1210. alatt) tulajdonát képezi.
Vevő kijelenti, hogy a Monostorpályi külterület 0137/3 hrsz-ú ingatlanak tulajdonostársa (tulajdoni lapon II/64. és II/66. alatt).
Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti négy ingatlan-hányad a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó föld és a Földforgalmi törvény 5. § 5a. pontja alapján a Monostorpályi külterület 0137/3 hrsz-ú ingatlan erdőnek minősülő föld.

Vételi ajánlat illetve annak elfogadása

- Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában az alábbi ajánlatot teszi:
Vevő a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanokért az alábbi vételárat fizeti meg **eladó1** részére: Monostorpályi külterület 0137/3 hrsz-ú ingatlan-hányad vételára: 156.000,- Ft azaz Egyszáz-ötvenhatezer forint, a Monostorpályi külterület 0317/65 hrsz-ú ingatlan-hányad vételára: 27.000 Ft azaz Huszonhétezer forint, a Monostorpályi külterület 0317/68 hrsz-ú ingatlan-hányad vételára: 37.000,- Ft azaz Harminchétezer forint és a Monostorpályi külterület 0317/72 hrsz-ú ingatlan-hányad vételára: 30.000,- Ft azaz Harmincezer forint, a 4 (négy) termőföldingatlan-hányad vételára összesen: 250.000,- Ft azaz Kettőszáz-ötvenezer forint.
Vevő vállalja, hogy az összesen 250.000,- Ft összegű vételárat banki átutalással fizeti meg **eladó1** részére az azt követő 5 napon belül, amennyiben **eladó1** a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását vevő részére bemutatta és amennyiben az ingatlan tehermentessége változatlan.
Vevő a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanokért az alábbi vételárat fizeti meg **eladó2** részére: Monostorpályi külterület 0137/3 hrsz-ú ingatlan-hányad vételára: 156.000,- Ft azaz Egyszáz-ötvenhatezer forint, a Monostorpályi külterület 0317/65 hrsz-ú ingatlan-hányad vételára: 27.000 Ft azaz Huszonhétezer forint, a Monostorpályi külterület 0317/68 hrsz-ú ingatlan-hányad vételára: 37.000,- Ft azaz Harminchétezer forint és a Monostorpályi külterület 0317/72 hrsz-ú ingatlan-hányad vételára: 30.000,- Ft azaz Harmincezer forint, a 4 (négy) termőföldingatlan-hányad vételára összesen: 250.000,- Ft azaz Kettőszáz-ötvenezer forint.

Vevő vállalja, hogy az összesen 250.000,- Ft összegű vételárat banki átutalással fizeti meg eladó részére az azt követő 5 napon belül, amennyiben eladó a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását vevő részére bemutatta és amennyiben az ingatlan tehermentessége változatlan.

Eladók a vevő vételi ajánlatát elfogadják, továbbá eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személyeknek megállapodáson alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

Eladók, ha a hirdetményi eljárás során a vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlásra jogosult személy tenne elfogadó nyilatkozatot, már most nyilatkozzák, hogy **Vass Imre vevőt jelölik meg elővásárlásra jogosultként.**

- 2.2. Szerződő felek - a 2.1. pontban rögzítettekre figyelemmel - megállapodnak abban, hogy eladók per-, teher-, és igénymentesség szavatolásával és köztartozásmentesen eladják és a 1. pontban meghatározott ingatlanokban fennálló tulajdoni hányaduknak a birtokát is átruházzák vevőre, míg a vevő megveszi és birtokba veszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan-hányadokat.

A vételár és annak megfizetési módja, ideje

3. Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlanok vételárát és a vételárösszegek megfizetésének feltételeit felek jelen szerződés 2.1. pontjában rögzítették.

Földszerzési jogosultság

- 4.1. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek, az illetékes Kormányhivatal ill. Járási Földhivatal által vezetett földműves nyilvántartásban szerepel, földhasználati ill. földszerzési jogosultsággal rendelkezik, vagyis földművesnek minősül. A Nyíregyházi Járási Földhivatal bejegyző egyszerűsített határozatának száma:

Vevő kijelenti, hogy kamarai tagsági azonosítóval rendelkezik, a **Nemzeti Agrárkamarai tagsági azonosító száma:**

- 4.2. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek. alapján nyilatkozik és vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott földek használatát másnak nem engedi át, azt/azokat 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.
- 4.3. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bek. alapján nyilatkozik és vállalja, amennyiben a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában meghatározott földek harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt/azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 4.4. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bek. alapján nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vagyis jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása nincs.
- 4.5. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bek. alapján nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 4.6. Vevő a jogi következmények tudatában kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező földek adásvételével a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerint földszerzési maximumot, vagyis vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, részarány-tulajdonának mértéke a 6000 AK-át, termőföld birtokának mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg.

Vevő - hivatkozva a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ára – nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány tulajdonnal és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300.

Tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy ezen nyilatkozata valótlan, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, valamint az adásvételi szerződés tárgyát képező földtulajdona után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.

Elővásárlási jogosultság

- 5.1. Vevő kijelenti, hogy a földszerzési jogosultsággal rendelkezik, ugyanakkor a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
- 5.2. Vevő kijelenti, hogy Monostorpályi 0137/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosára, így a Ptk. alapján elővásárlásra jogosult.
- 5.3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18-20.§§-aiban foglalt személyeknek elővásárlási joga áll fenn.

Az elővásárlási jogra jogosultak tájékoztatása érdekében az eladók kötelesek jelen szerződést a Földforgalmi törvény 21.§-ban foglaltaknak megfelelően az ingatlanok fekvése szerinti jegyző részére, hirdetményi úton való közlés céljából megküldeni.

Jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a hirdetményi úton való közlés során a vevőt megelőző rangsorban elővásárlási joggal rendelkezők közül egyetlen személy sem tesz elfogadó nyilatkozatot.

- 5.4. Figyelemmel a Földforgalmi törvény 15/A.§-ára, hogy eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a Monostorpályi 0137/3 hrsz-ú ingatlan tekintetében 2021. június 17. napjától 2028. december 31. napjáig érvényes földhasználat (felesbérleti szerződés) van bejegyezve a közhiteles erdőgazdálkodói nyilvántartásba Bodnár András erdőgazdálkodó (4275 Monostorpályi, Béke utca 9.) javára és a földhasználat ellenértékét szerződő felek a megtermelt faanyag 10 százalékában határozták meg.

Kifüggesztés, hatósági jóváhagyás, eljárási szabályok

6. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény 23. § rendelkezéseinek megfelelően megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából, aki az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei 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 végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Birtokbaadás

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok birtokbaadására a vételár összegének teljes megfizetésével kerül sor.

Tulajdonjog bejegyzéshez való hozzájárulás

8. Eladók a vételár teljes összegének megfizetését követően, külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyben adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy vevő az 1. pontban meghatározott ingatlanok tekintetében és az ott meghatározott tulajdoni hányadok szerint bejegyeztesse az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogát, vétel jogcímén.
Eladók a bejegyzési engedélyt 4 eredeti példányban a jelen szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezték, amely bejegyzési engedélyek földhivatalhoz történő benyújtására leghamarabb a vételár teljes összegének megfizetését követően, az alábbiak szerint kerülhet sor:
Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy jelen szerződést készítő ügyvéd az eladók írásbeli értesítését követően (amelyet a emailcímre is teljesíthetnek) járhat el a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt a bejegyzési engedély benyújtása és ezzel a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében.

Egyéb rendelkezések

- 9.1. Szerződő felek megbízást adnak Dr. Nagy Emilia ügyvéd (székhely: 4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5., kamarai azonosító szám: 36065865, a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara tagja) részére jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és jelen szerződéssel kapcsolatos képviselőjüknek - a mezőgazdasági igazgatási szervnél a hatósági jóváhagyásra

- irányuló eljárásban, a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban ill. a földhivatali eljárásban (a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt) történő ellátására.
- 9.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, illetékek, díjak terhét vevő viseli.
Vevő kéri a T. Adóhivatal Illetékfőosztályát, hogy **1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. p) pontja alapján vevő számára a visszerthes vagyonátruházási illeték tekintetében mentességet** biztosítani szíveskedjen.
Eladók kijelentik, hogy jelen szerződés készítő ügyvéd tájékoztatta őket a jelen jogügylettel kapcsolatos esetleges adó (SZJA) rendelkezésekről, az SZJA tv. 59-64. §§-sairól, akik e tájékoztatást tudomásul vették.
- 9.3. Szerződő felek kinyilatkozzák, eladók és vevő is cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár, cselekvőképességük semmiféle ügycsoportot illetően, sem részlegesen, sem teljesen nem került korlátozásra és a szerződő felek vonatkozásában erre irányuló eljárás nincs folyamatban, így vevő tulajdonszerzését és eladók rendelkezési képességét jogszabály vagy egyéb rendelkezés nem korlátozza és nem zárja ki.
Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatnak elfogadják, valamint kijelentik, hogy jelen szerződés – **négy sorszámozott oldalból áll és 5 eredeti példányban készült** - melyből egy példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított példány.
- 9.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény (a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény, Pmt.tv.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. tv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. tv. rendelkezései alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli: szerződő feleket azonosítani köteles valamint személyazonosságukat igazoló ellenőrzését elvégezni köteles. Ezen tényre figyelemmel felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.
Szerződő felek kijelentik és jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 31. § (2) és (9) bekezdése alapján az okirat elkészítése előtt tájékoztatta a feleket a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének kötelezettségéről. Felek rögzítik, hogy az általuk a személyazonosság megállapításához szolgáltatott adatok és a bemutatott érvényes igazolványok alapján, valamint a JÜB rendszer használatával a személyazonosság ellenőrzése megtörtént és ahhoz hozzájárulásukat adták.
- 9.5. Szerződő felek egyhangzóan megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv, a mindenkor hatályos földforgalmi törvény, továbbá egyéb, a termőföldre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések irányadóak.
- Jelen adásvételi szerződést a felek, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írják alá.

Debrecen, 2023. július 13.

Nyíregyháza, 2023. július 13.

Szabó László eladó1

Somogyi Sándorné eladó2

Vass Imre vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt meghatalmazást, megbízást elvállalom.

Nyíregyházán, 2023. július 13. napján:

Dr. Nagy Emilia ügyvéd

4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5. emelet
KASZ: 36065865

4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5.
KASZ: 36065865
Adószám: 51911001-1-35
Tel.: 06-20-532-8100

A kormányzati portálon való megjelenés napja: 2023.08.14.
Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő első napja (közlés kezdő napja): 2023.08.15.
Határidő napja: 2023.09.13.
Határidő jogvesztő
Határidő napja: 2023.09.14.
Célt:



Szabó László eladó1

Somogyi Sándorné eladó2

Vass Imre vevő

Dr. Nagy Emilia ügyvéd

4405 Nyíregyháza, Debreceni út 18. 2/5., KASZ: 36065865