

Mezőgazdasági föld átruházására kötött egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés

-egyrésről: **Szalontai Miklós,**

3989 Mikóháza, Szabadság utca 43. szám alatti lakos,

magyar állampolgár, **eladó – a továbbiakban, mint eladó**

- másrésről: **Juhász Sándor,**

3989 Mikóháza, Szabadság utca 47. szám alatti lakos,

FELIR azonosító: , NÉBIH tev. az.

földműves nyilvántartási száma:

Kamarai azonosító szám:

Östermelők családi gazdaságának száma:

magyar állampolgár, **vevő - a továbbiakban vevő**

között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

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

I. Az ingatlan adatai

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó az ezen pontban meghatározott tulajdoni illetőségekkel rendelkezik az alább beazonosításra alkalmas, külterületi, Natura 2000 terület besorolású ingatlanokban:

település	hrsz	műv. ág	ha/m2	kat. jöv.	tul. hányad	vételár/Ft
Mikóháza	010	a.) szántó	31 ha 3048 m2	704.22 Ak	54588/1783056 (II/59.)	1.869.465, -Ft
		b.) kivett árok	609 m2	0.00 Ak		
		b.) szántó	5836 m2	14.18 Ak		
		összesen:	31 ha 9493 m2	718.40 Ak		

-Terheli a tulajdoni lap III/24. sorszáma alatt bejegyzett vezetékgaz 5212 m2-en az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára, mely jogot jelen jogügylet nem érinti, az továbbra is változatlanul fennmarad.

-Terheli a tulajdoni lap III/32. sorszáma alatt bejegyzett vezetékgaz 6057 m2-en (E-5/2017/305.) a TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. javára, mely jogot jelen jogügylet nem érinti, az továbbra is változatlanul fennmarad.

Felsőregmec	021	a.) szántó	68 ha 3917 m2	1299.92 Ak	55500/3933930 (II/72.)	1.584.216, -Ft
		b.) rét	1 ha 3563 m2	21.16 Ak		
		összesen:	69 ha 7480 m2	1321.08 Ak		

-Terheli a tulajdoni lap III/6. sorszáma alatt bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, melynek jogosultja a BAZ Megyei Földhivatal, mely jogot jelen jogügylet nem érinti, az továbbra is változatlanul fennmarad.

Szerződő felek a földforgalmi törvény 15/A.§.-a alapján rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlan illetőségeket jelenleg is hatályban lévő földhasználati szerződés érinti. Az átruházással érintett Mikóháza 010 hrsz alatti ingatlan tulajdoni illetőségére Juhász Sándor vevő javára földhasználat van bejegyezve a földhasználati-nyilvántartásba 2015. október 12. napjától határozatlan időtartamra használati rend alapján, valamint a Felsőregmec 021 hrsz alatti ingatlan átruházással érintett tulajdoni illetőségére is Juhász Sándor vevő javára van bejegyezve földhasználat 2015 év szeptember hó 22. napjától 2025 év december hó 31. napjáig használati rend alapján.

Szerződő felek a földforgalmi törvény 8/A.§. (3) bekezdés alapján rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlanon egyéb ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs.

II. Vételár és fizetési feltételek

2. Eladó eladja, a vevő pedig ismert, megtekintett állapotban megvásárolja **jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni illetőségeket 3.453.681,- Ft, hárommillió-négyszázötvenháromezer-hatszáznyolcvanegy forintért**, az 1. pontban meghatározott bontás szerint.

A felek kijelentik, hogy a szerződéskötéskori forgalmi és értékviszonyok és a **jogügylet** jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg.

3. A vételárat Vevő legkésőbb a földforgalmi törvényben rögzített hatósági **jóváhagyásra** figyelemmel jelen szerződést jóváhagyó mezőgazdasági szakigazgatási szerv jogerős határozatának átvételét **követő 8 (nyolc) munkanapon belül** fizeti ki az eladó részére a fejrészben rögzített **bankszámlaszámra történő átutalással, melynek megtörténtét eladó köteles teljes bizonyító erejű magánokiratban elismerni.**

III. Tulajdonjog bejegyzés

4. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 eredeti példányban Dr. Barati Béla **eljáró ügyvédnél** (Barati Ügyvédi Iroda, 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16., KASZ: 36057119) letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát – melyben eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a **szerződés 1. pontjában** részletesen körülírt

-Mikóháza külterület 010. hrsz alatti ingatlan 54588/1783056-od tulajdoni hányadára,

-Felsőregmec külterület 021 hrsz alatti ingatlan 55500/3933930-ad tulajdoni hányadára,

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön adásvétel jogcímén, melyet eljáró ügyvéd akkor **jogosult és köteles** felhasználni az illetékes földhivatali osztály előtt, amikor részére a 2. pont szerinti vételár **kifizetését szerződő felek** bármelyike hitelt érdemlő módon igazolta. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés **alapján** történő tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez **hatósági jóváhagyás szükséges.**

IV. Birtokátruházás

5. Vevő a Mikóháza 010 hrsz alatti ingatlan tekintetében 2015. október 12. napjától, a Felsőregmec 021 hrsz alatti ingatlan tekintetében pedig 2015. szeptember hó 22. napjától az ingatlan illetőségek birtokában van, e naptól viseli az ingatlan illetőségek költségeit és a kárveszélyt és élvezi annak hasznait.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától **számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás** Vevőt illeti, amennyiben azt igényli és arra jogosult.

V. Szavatosság

7. Eladó szavatol a Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelenti, hogy az átruházásra kerülő ingatlan illetőségek – az 1. pontban részletesen körülírt és változatlanul fennmaradó terheken túlmenően - **per-, igény- és tehermentesek, továbbá adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.** Eladó szavatolja azt is, hogy az ingatlan illetőségeken nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásba **nem került feltüntetésre és azzal** Vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.

VI. Elővásárlásra vonatkozó rendelkezések

8. Vevő az ingatlan illetőségeket az eladó által - a mezőgazdasági igazgatási szerv útján - az illetékes **Polgármesteri Hivatal** jegyzője részére átadandó és a polgármesteri hivatalban **hirdetményi úton** kifüggesztendő **jelen egységes okiratba** foglalt adás-vételi szerződés közlése alapján vásárolja meg.

Vevő elővásárlási joga fennáll a földforgalmi törvény 18. §. (3) bekezdése alapján, ugyanis vevő **az adásvételi szerződés tárgyát képező Mikóháza külterület 010 hrsz alatti ingatlanban (bejegyző határozat száma: 32200/2007.02.08.), valamint a Felsőregmec külterület 021 hrsz alatti ingatlanban (bejegyző határozat száma: 35666/2/2013.07.09.) több mint 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.**

A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy **egy részének** eladása esetében a Földforgalmi törvény 18.§. (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben **meghatározott földműveseket** – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor **legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.**

Juhász Sándor vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján legalább egy éve östermelők családi gazdaságának a tagja. (OCSG-00074044).

Eladó kijelenti, hogy több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül a jelen szerződésben megjelölt vevővel kíván szerződést kötni. Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényben, valamint a Polgári Törvénykönyvben meghatározott elővásárlásra jogosultakon túl nincs olyan személy, akit más törvényen alapuló elővásárlási jog illette meg.

VII. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

9. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja alapján belföldi természetes személynek, magyar állampolgárnak és e törvényhely alapján földművesnek minősül. Vevő kijelenti, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet, mint földműves kívánja megszerezni.

10. Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben kijelenti, hogy a föld megszerzése esetén vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra- a Fftv 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- nem hasznosítja (Fftv.13.§.(1)bek).

11. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása. Fftv. 14.§ /1/bek).

12. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna (Fftv. 14.§.(2)bek).

13. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerződés közlését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki (Fftv.27.§.(2) bek.b./pontja).

14.Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben meghatározott földtulajdon szerzési és birtokmaximum korlátozásba (Fftv.16.§ /1/bek). Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. (109/1999. (XII.29) FVM 68/C. §)

15.Vevő-jelen okirat aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződéskötéskor harmadik személy javára földhasználati jog áll fenn- a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a szerződés VII/10. pontjában vállalt kötelezettségeket vállalja és betartja.

16. Vevő kijelenti, hogy az eladóval nem áll közeli hozzátartozói viszonyban. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

VIII. Vegyes rendelkezések

17. Vevő a szerződés VII/10. pontjában írt nyilatkozaton túl kötelezettséget vállal arra, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan illetőségeket 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. Vevő nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló, 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentességi feltételeknek megfelel.

18. A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi azonosságukat, illetve személyi adataikat az átadásra kerülő személyazonosító igazolvány, lakcímkártya és adóigazolvány adataiból állapítsa meg, ezen dokumentumokról fénymásolatot készítsen, majd azokat az ügyiratok között megőrizze.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak személyes adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben, valamint az EU általános adatvédelmi rendeletében (GDPR) foglaltak szerinti, jelen szerződés elkészítéséhez és teljesítéséhez szükséges mértékű kezeléséhez.

19.Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződést megkötő feleket, hogy jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét vagy jóváhagyását, melyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

20. Eladó tudomásul veszi az ügyvédi tájékoztatást a jelen szerződéssel kapcsolatos adózási jogszabályokról.

21. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

22. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltozás bejegyzésének alapjául szolgáló okirat és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészítése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőt terheli.

23. Szerződést kötő felek meghatalmazzák a Barati Ügyvédi Irodát (képv: dr. Barati Béla ügyvéd, székhelye: 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16. szám, KASZ: 36057119) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, **az illetékes Polgármesteri Hivatal, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes földhivatali osztály előtti képviselet teljes körű ellátásával.** Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.

24. Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatként is elfogadják.

25. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes természetes személyek magyar állampolgárok, a tulajdonjogi megszerzésének, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincs.

26. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést készítő ügyvédtől a teljes körű tájékoztatást megkapták a adásvétellel kapcsolatban. Jelen magánokiratba valótlán nyilatkozatot nem tettek, az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.

Jelen szerződés 10 (tíz), egyenként 4 (négy) számozott oldalból álló, egymással **elválaszthatatlanul összefűzött** magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, –ügyvédi ellenjegyzés mellett –helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Sátoraljaújhely, 2024. október hó 31. napján

.....
Szalontai Miklós eladó

.....
Juhász Sándor vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:

Barati Ügyvédi Iroda
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36057119

Barati Ügyvédi Iroda
dr. Barati Béla ügyvéd
KASZ: 36057119
3980. Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 16.

Kelt: Sátoraljaújhely, 2024. évi október hó 31. napján

*#kinderen a formiduszati postakon jászolde: 2024. 11. 26.
A jognyilatkozat megfektetése nyitva álló részről az ügyvéd
2024. 11. 27. utolsó napja 2024. 12. 26. az a határidő jogszabályi.*