

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. május hó 05. /EZEN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!/

1

Dr. Uzonyi Yvette
ügyvéd

2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják a szerződésnek a feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását.

A vételár meghatározása során:

- a felek figyelembe vették, hogy Hajdúböszörmény települést illetően keresleti földpiac van és nagyon ritkán kerül értékesítésre, önmagában is gazdaságosan művelhető birtoktest, így ez önmagában értéknövelő tényező, az egymással szomszédos területeket illetően. (PK. 267)
- a felek figyelembe vették az ingatlanoknak a település külterületén történő elhelyezkedését, közúttól való távolságát, a szántó jó minőségét
- a vételár meghatározása során figyelembe vették az elmúlt időszakban a településen a hasonló minőségű szántók növekvő vételárát.

A fenti vételár az adásvételi szerződés jóváhagyását követő 8 napon belül banki átutalással kerül megfizetésre Eladó _____ nál veze _____ zámú bankszámlájára.
Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést, saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Amennyiben a fizetési határidő eredménytelenül telik el, úgy Eladó jogosult a fizetési határidő leteltét követő 8 munkanapon belül a jelen szerződéstől elállni, ebben az esetben a Felek kötelesek egymással elszámolni és a szerződéskötés előtti eredeti állapotot helyreállítani.

III. Bejegyzési engedélyre vonatkozó kikötések

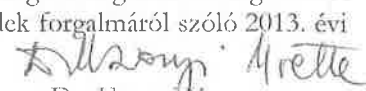
1.) Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig, valamint a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, annak megtörténtével egyidejűleg azonban külön nyilatkozat alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az I.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó nyilatkozik arról, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése melletti nyilatkozatát (továbbiakban: bejegyzési engedély) az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi jelen szerződés aláírásával egyidejűleg. Eladó nyilatkozik arról, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése melletti nyilatkozatát (továbbiakban: bejegyzési engedély) az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi jelen szerződés aláírásával egyidejűleg. Eladó ebben a nyilatkozatban járul hozzá ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga a **Hajdúböszörmény 01193/7 hrsz-ú „szántó, rét” művelési ágú, 1 ha 5171 m² területű, 45,35 AK értékű ingatlan vonatkozásában feltétlenül és visszavonhatatlanul adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, valamint ahhoz is, hogy az Eladó tulajdonjoga ezzel egyidejűleg törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését haladéktalanul az okiratszerkesztő ügyvéd felé hitelt érdemlően igazolja. Hitelt érdemlő igazolásként a felek elfogadják azt, hogy Eladó nevében malompbm@gmail.com e-mail címről az okiratszerkesztő ügyvéd (ügyvéd e-mailje: yvette@uzonyi.t-online.hu) email címére olyan tartalmú levelet küldenek, melynek tartalma szerint a tárgyi ingatlanok teljes vételára részükre hiánytalanul megfizetésre került. Amennyiben a fenti határidőn belül Eladó a teljes vételár megfizetését nem igazolja, abban az esetben Vevő jogosult a vételár megfizetését leigazolni okiratszerkesztő ügyvéd felé banki igazolással, a vételár átutalásával megbízott hitelintézet ügykörében kiállított eredeti dokumentummal igazolják azt, hogy a megbízást sikeresen teljesítették, a vételár átutalással teljesítendő része visszavonhatatlanul átutalásra került a jelen szerződésben megjelölt bankszámlára. Az okiratszerkesztő ügyvéd a fenti (Eladói, illetve annak elmaradása esetén Vevői) igazolások részére történő megküldését követően jogosult benyújtani a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.**

Letéteményes ügyvéd ezen tulajdonjog bejegyzési engedélyt abban az esetben jogosult és köteles benyújtani az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, továbbá kiadni a Vevő számára, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása megérkezett és a vételár az Eladó részére megfizetésre került, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíj, szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerült költségek és igazgatási szolgáltatási díj költsége megfizetésre kerül a Vevő részéről.

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi

Pekárne Botos Margit Juliania
Eladó

Fülep Zsolt László
Vevő


Dr. Uzonyi Yvette
ügyvéd

CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CC XII. törvényben foglalt rendelkezésekről.

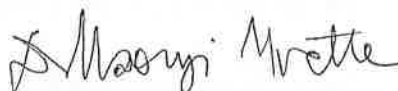
Külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyást igényel és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatva továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata minimum 4 hónapot vesz igénybe, ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

IV. Felek törvényes nyilatkozatai

- 1.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződés kapcsán rögzítik és kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, a felek nyilatkozattételi és ügyletkötési képessége korlátozástól mentes.
- 2.) Vevő kinyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pont a) alpontja alapján földművesnek minősül, földművesként való nyilvántartásba vétele az illetékes járási földhivatalnál már számon megtörtént.
- 3.) Vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvétellel megvásárolt földingatlan jelen szerződés kapcsán történő megszerzése esetén a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítom, csetleges 3. személy javára fennálló használati jogviszonyt lejárát után nem hosszabbítom meg, a megszűnését követően eleget teszek előzőekben vállalt kötelezettségeimnek (2013. évi CXXII. tv. 13.§) kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket. Nem minősül a használat átengedésének a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) alapján a földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, a családi gazdaság tagja, képviselője részére érvényes jogcímen történő átengedés, feltéve, hogy a használatot olyan mezőgazdasági termelőszervezet részére engedem át, amely legalább egy éve, legalább 25%-ban tulajdonomban, vagy a közeli hozzátartozómnak legalább egy éve, legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet.
- 4.) Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs földhasználatból eredő díjtartozása (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (1)).
- 5.) Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételt megelőző 5 évben nem állapítottak meg vele szemben, hogy szerzési korlátozásba ütköző jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (2)).
- 6.) Vevő kinyilatkozza, hogy a jelen jogügylet kapcsán a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bekezdésben foglalt szerzési korlátokat nem lépi át, azaz a tulajdonában lévő termőföldek területe a 300 ha-t, illetve a 16. § (4) bekezdés alapján az értéke a 6000 AK-t nem haladják meg.
- 7.) Vevő kinyilatkozza továbbá, hogy a jelen jogügylettel nem lépi át a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bekezdésben meghatározott földszerzési, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdésében megállapított birtokmaximumot.
- 8.) Vevő kinyilatkozza, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § alapján, hogy nem rendelkezem részarány- tulajdonnal.

Rekarné Botos Margit Juvanna
Eladó

Rulep Zsolt László
Vevő


Dr. Uzonyi Yvette
ügyvéd

9.) Vevő kinyilatkozza, hogy nem minősül a jelen jogügylet kapcsán a 2013. évi CXXII. tv. 15. § alapján pályakezdő gazdálkodónak.

V. Birtokba lépés

Vevő az ingatlan birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása után, valamint a jelenleg hatályos, a földhasználati nyilvántartásba még nem bejegyzett, : céjegyzékszámú Hajdúböszörményi Béke Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társasággal (4220 Hajdúböszörmény, Hajdúkerület utca 6.; adószá: statisztikai szám kötött haszonbérleti szerződés lejártát követően, 2030 január 01. napjától lép, amely naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait és viseli az ingatlan terheit. Ha a haszonbérlettel fennálló földhasználati jogviszony ezt megelőzően megszűnne, arra az esetre is vállalja, hogy haladéktalanul birtokba lép és az ingatlant saját maga használja az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatával egyezően, ha a feltételek teljesülnek igényt tart az 1990 évi XCIII. tv. 26.§ (1) p. pontja szerinti illetékmentességre.

VI. Elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezések

1.) Vevő nyilatkozom, hogy belföldi természetes személy, magyar állampolgár vagyok, földművesként való nyilvántartásba vételém az illetékes járási földhivatalnál már zámom megtörtént. A 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősülök,
- a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően olyan földműves vagyok, aki helyben lakónak minősül.
- Vevő büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a jelenlegi 4220 Hajdúböszörmény, Szénássy Mátyás u. 9. sz. alatti lakáshasználatom 2016.10.20. napja óta áll fenn, a személyiadat- és lakcímnyilvántartásba bejelentett lakóhelye számú lakcímgazdálkodással igazolom, így megfelelek a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésének d.) pontjában írt feltételnek,
- olyan földműves vagyok, aki 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) a.) pontja alapján legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja vagyok.

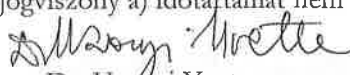
2.) Elővásárlásra jogosult nyilatkozom, hogy a jelen elővásárlási nyilatkozatban megjelölt föld jelen elővásárlási jog gyakorlása kapcsán történő megszerzése esetén a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítom, esetleges 3. személy javára fennálló használati jogviszonyt lejárát után nem hosszabbítom meg, a megszűnését követően eleget teszek előzőekben vállalt kötelezettségeimnek (2013. évi CXXII. tv. 13.§) kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket. Nem minősül a használat átengedésének a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) alapján a földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, a családi gazdaság tagja, képviselője részére érvényes jogcímen történő átengedés, feltéve hogy a használatot olyan mezőgazdasági termelőszervezet részére engedem át, amely legalább egy éve, legalább 25%-ban tulajdonomban, vagy a közeli hozzátartozómnak legalább egy éve, legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, már most bejelentem, hogy : céjegyzékszámú Balmaz-Farm Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (4060 Balmazújváros, Böszörményi út 61-63.; adószám: , ezen feltételeknek megfelel.

3.) 2013 évi CXXII tv 13. § (1) bek. alapján, mint szerző fél tulajdonszerzési jogosultság feltételeként - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, a tulajdonátruházási szerződésben vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom. Nem minősül a használat átengedésének a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) alapján a földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, a családi gazdaság tagja, képviselője részére érvényes jogcímen történő átengedés.

4.) Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállallok, (, hová a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem

Rekarné Botos Margit
Eladó

Fulep Zsolt László
Vevő


Dr. Uzonyi Yvette
ügyvéd

hosszabbítom meg, és b) megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13.§) (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom.

5.) Nyilatkozom, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj – vagy egyéb tartozásom – nem áll fenn.

6.) A tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként nyilatkozom, velem, mint a szerző félle szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A 15. § alapján nem minősülök pályakezdő gazdálkodónak.

7.) A szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a alapján Eladó jelen szerződést az aláírást követő 8 napon belül köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni.

8.) Eladó kijelenti, hogy a földforgalmi törvényben és a Polgári Törvénykönyvben meghatározottakon kívül nincs egyéb, jogszabályon vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jelen jogügylet kapcsán.

VII. Egyéb rendelkezések

1.) Eladó és a Vevő tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd kioktatását az ingatlan értékesítésével kapcsolatos jövedelemadó fizetési problémákkal és teendőikkel, valamint vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségekkel kapcsolatosan, valamint Szerződő Felek kinyilatkozzák, hogy jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd az ingatlanügylethez kapcsolódó adó- és vagyonátruházási illeték rendelkezésekre vonatkozó tájékoztatását megértették, és azt tudomásul vették. A jelen jogügylet kapcsán Vevő nyilatkozik, hogy mint földműves a birtokbaadástól, 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 mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre tekintettel a jogügylet mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján. Eladónak tekintettel arra, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem, a megszerzés évét követő ötödik évnél később történt az 1995 évi CXVII. tv. (SZJA) 62.§ (4) 5. pontja alapján SZJA adónemben adófizetési kötelezettsége nincsen, de bevallásában fel kell tüntetnie a jelen szerződés alapján megszerzett jövedelmet.

2.) Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy amennyiben a Vevő által megjelölttel azonos ranghelyen él valaki elővásárlási jogával, abban az esetben már most kijelenti, hogy az elővásárlási jogosultak közül a Vevőt választja.

3.) Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült valamennyi költség – ideértve az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjak összegét is – a Vevőt terhelik. Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, így az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által lekért tulajdoni és földhasználati lapok költségét, valamint föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése és a Vevő tulajdonjog bejegyzése, Eladó törlése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját teljes egészében a Vevő viseli. A szerződés megkötésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási jóváhagyási, a NAK földbizottsága előtti, ingatlan-nyilvántartási és kifüggesztési eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költség, azaz az ingatlan értékének 1 % + ÁFA összegű költség, a Vevőt terheli teljes egészében.

4.) Szerződő felek mindketten megbízást adnak a Dr. Uzonyi Ügyvédi Iroda ügyintézője Dr. Uzonyi Yvette ügyvéd részére, hogy jelen okirat megszerkessze és ellenjegyezze, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes hatósági engedélyezési eljárása során, az illetékes Polgármesteri Hivatal, azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv és a NAK földbizottsága előtti Hatósági eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogkörrel történő képviselötükre.

Pekárné Botos Margit J. J. Anna
Eladó

Fülep Zoltán László
Vevő


Dr. Uzonyi Yvette
ügyvéd

A megbízás és meghatalmazás alapján Dr. Uzonyi Yvette ügyvéd jogosult és köteles arra, hogy a jelen adásvételi szerződést és a kapcsolódó okiratokat (bejegyzési engedély) elkészítse, ellenjegyezze, valamint arra, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése (Eladó tulajdonjogának törlése) érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt teljes körűen eljárjon, amelyhez csatolásra kerül a NAV adatlap is (az ügyvédi meghatalmazás a papíralapú vagy elektronikus B400 adatlap, fél helyett történő aláírásra, illetve benyújtására is kiterjed, továbbá az ingatlan-nyilvántartási (INY) kérelem szerződő felek helyett történő aláírásra is kiterjed). A meghatalmazás a jogügylet kifüggesztésével kapcsolatos hatósági, jóváhagyási eljárásra is kiterjed. A meghatalmazást Dr. Uzonyi Yvette ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (3) bekezdése szerint elektronikus okirattá alakítja át.

5.) Felek jelen, 3 lapból és 6 számozott oldalból álló adásvételi szerződést – azzal, hogy azt egyben tényvázlatnak is tekintik, így annak külön okiratba foglalását nem kérik – az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 7 példányban írták alá.

Debrecen, 2025. március 12.

Pekárné Botos Margi
Eladó

Fülep Zsolt László
Vevő

Hajdúböszörmény, 2025. március 16

Dr. Uzonyi Ügyvédi Iroda
Dr. Uzonyi Yvette ügyvéd
4025 Debrecen,
Bajcsy-Zsilinszky u. 8. 1/15
Tel /fax: (52) 537-580

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Uzonyi Yvette

dr. Uzonyi Ügyvédi Iroda

4025 Debrecen, Bajcsy- Zsilinszky. u. 8. I/15.

dr. Uzonyi Yvette ügyvéd

Kamarai Azonosító Szám: 36070808

Kelt: Hajdúböszörmény, 2025. március 16