



Termőföld ingatlan adásvételi szerződés,

amely létrejött

egyrésztől

Szilágyi Zoltán István (születési neve: Szilágyi Zoltán István; születési helye: , születési ideje: ,
anyja születési neve: , személyi azonosító száma: , lakcíme: 4972 Gacsály, Petőfi utca
6.; adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar), **mint eladó** [a továbbiakban: **Eladó**]

másrésztől

Diószegi Olivér (születési családi és utóneve: Diószegi Olivér; születési helye: , születési ideje: ,
anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosítója: , lakcíme: 4961
Zsarolyán, Fő utca 29.; adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar; agrárkamara azonosító száma:
, **mint vevő** [a továbbiakban: **Vevő**],

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Az adásvétel tárgya

1.1. Eladó 1/1 eszmei hányadú tulajdonosa a

Nagyszekeres községben 018/1 helyrajzi szám

alatt, **szántó** művelési ágban nyilvántartott, **4 ha 2659 m²** térmértékű (66.71 aranykorona értékű) **külterületi** ingatlanok.
[a továbbiakban: **Ingatlan1**]

Eladó 1/1 eszmei hányadú tulajdonosa a

Nagyszekeres községben 27/3 helyrajzi szám

alatt, **szántó** művelési ágban nyilvántartott, **2 ha 2361 m²** térmértékű (36.90 aranykorona értékű) **belterületi** ingatlanok.
[a továbbiakban: **Ingatlan2**].

Jelen adásvételi szerződés tárgya a

Nagyszekeres 018/1 helyrajzi számú ingatlan Eladó 1/1 eszmei hányadú tulajdonjoga, valamint

Nagyszekeres 27/3 helyrajzi számú ingatlan Eladó 1/1 eszmei hányadú tulajdonjoga.

Az **Ingatlan1** és az **Ingatlan2** [a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**] ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címmel nem rendelkeznek.

Az **Ingatlan1** tulajdoni lapján a „címkézés alatt” megjegyzés található.

1.2. Az **Ingatlanok** nem rendelkeznek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címmel.

Az **Ingatlan1-et** a tulajdoni lap III. részének 2. sorszámú bejegyzése alapján **vezetékjog** terheli. A vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre 7 m² területre vonatkozik. Eng.sz.:L-1883(4731/08). A vezetékjog jogosultja: E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (törzsszám: 10750036, cím: 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.).

Az **Ingatlan2-t** a tulajdoni lap III. részének 3. sorszámú bejegyzése alapján **vezetékjog** terheli. A vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre 2085 m² területre vonatkozik. A vezetékjog jogosultja: E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (törzsszám: 10750036, cím: 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.).

Eladó tájékoztatja **Vevőt**, hogy a vezetékjog alapján, a vezeték nyomvonalán és/vagy annak védőövezetében az érintett ingatlanok használata és hasznosítása a hatályos jogszabályi rendelkezések és a vezetékjogot alapító határozat vagy szerződés alapján korlátozott. A korlátozás tartalmáról és mértékéről a vezetékjog jogosultja tud felvilágosítást nyújtani.

1.3. Jelen szerződés aláírásának napján az **Ingatlanok** tulajdoni lapján az **Ingatlanokat**, valamint **Eladó** eszmei hányadait érintő további teher bejegyzése, vagy tehernek minősülő feljegyzés, perfeljegyzés, továbbá széljegy nem található.

Vevő kifejezetten nyilatkozza, hogy az **Ingatlanok** tulajdonjogát a jelen pontban rögzített terhek kivételével, kizárólag per-, teher- és igénymentesen kívánja megszerezni. **Vevő** erre tekintettel kizárólag **Eladó** jelen pontban rögzített nyilatkozatai alapján kívánja megvásárolni az **Ingatlanokat**.

1.4. Eladó kijelenti, hogy az **Ingatlanok** földhasználati szerződéssel terheltek, az **Ingatlanok** harmadik személy használatában állnak. **Eladó** kijelenti, hogy hatályos földhasználati szerződés alapján a földhasználat kezdete: 2023. január 01., lejárat: 2042. december 31., ellenértéke 80.000.-Ft/hektár/év.

1.5. Eladó kijelenti, hogy az **Ingatlanok** tekintetében harmadik személynek – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben [a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**] és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben rögzített elővásárlási jogn kívül – más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

1.6. Eladó tájékoztatja **Vevőt**, hogy az **Ingatlanokon** felépítmény(ek), közmű(vek) vagy a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény **nem található**.

1.7. Eladó szavatolja, hogy az **Ingatlanok** – a jelen pontban rögzített terhek kivételével – per-, teher- és igénymentesek, egyéb jogügyletekben nincsenek lekötvé, nem képezik végrehajtás tárgyát és nem állnak bírói zárlat alatt, valamint az **Ingatlanokat** adók és adó módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik.

1.8. Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint jelen szerződésben rögzítésre került minden olyan, az **Ingatlanokkal** kapcsolatos és **Eladó** által ismert tény, adat, információ és körülmény, amely az adásvétel létrejötté, valamint az **Ingatlanok** használata, hasznosíthatósága és birtokba vétele szempontjából lényegesnek tekinthető.

1.9. Vevő kijelenti, hogy az **Ingatlanokat** megtekintette, annak természetbeni határait, állapotát és hasznosíthatósági lehetőségeit ismeri. **Eladó** szavatolja, hogy az **Ingatlanok** ingatlan-nyilvántartási rögzített adatai és a természetbeni állapota egyezik egymással.

Eladó és Vevő [a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**] elismerik, hogy az **Ingatlanok** - jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által a TAKARNET rendszerből a jelen szerződés aláírásának napján lekért - nem hiteles tulajdoni lapjának szemle másolatát, valamint - a jelen szerződés aláírását megelőző 30 napon belül lekért - E-hiteles térképmásolatának teljes másolatát megismerték.

1.10. Szerződő Felek kijelentik, hogy az **Ingatlanokkal** kapcsolatos, jelen szerződésben rögzített adatok, tények, információk és körülmények, az **Ingatlanok** tulajdoni lapján található adatok, bejegyzett jogok és feljegyzett tények, valamint a térképmásolaton ábrázolt határvonalak, alrészletek és adatok ismeretében adásvételi szándékukat továbbra is fenntartják.

1.11. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz olyan nyilatkozatot, tanúsít olyan magatartást, amellyel **Vevő** tehermentes tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve tartózkodik minden olyan cselekménytől, ami az **Ingatlanok** állagromlását és/vagy értékcsökkenését idézheti elő.

2. A Vevő szerzőképessége, elővásárlási joga

2.1. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződést szerkesztő ügyvéd [a továbbiakban: **Ügyvéd**] tájékoztatását arról, hogy az **Ingatlanok** a **Földforgalmi tv. 5. § 17. pontjában** foglaltak alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, erre figyelemmel az **Ingatlanok** tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére a **Földforgalmi tv.** rendelkezéseit alkalmazni kell.

2.2. Vevő a **Földforgalmi tv. 10. § (1)-(2) bekezdése alapján kijelenti**, hogy az **Ingatlanok** tulajdonjogát adásvétel útján megszerezheti, tekintettel arra, hogy földművesnek minősül. **Vevőt** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Földhivatali Főosztály az _____ ügyiratszámom földművesként nyilvántartásba vette.

2.3. Vevő kijelenti, hogy az **Ingatlanok** tekintetében a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja** alapján elővásárlási jog illeti meg, azaz olyan földműves, 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.

Vevő a **Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján kijelenti továbbá, hogy az _____, számú őstermelők családi gazdaságának legalább egy éve tagja.

3. Az adásvétel

3.1. A fentiek figyelembe vételével **Eladó** jelen szerződés aláírásával az **Ingtatlan1**-ben **Eladó 1/1** eszmei hányadú tulajdonjogát, az 1. pontban rögzített terhek kivételével per-, teher- és igénymentesen eladja **Vevő** részére, azaz az **Ingtatlan1 1/1** eszmei hányadú tulajdonjogát és birtokát adásvétel jogcímen átruházza **Vevő** javára.

A fentiek figyelembe vételével **Eladó** jelen szerződés aláírásával az **Ingtatlan2**-ben **Eladó 1/1** eszmei hányadú tulajdonjogát, az 1. pontban rögzített terhek kivételével per-, teher- és igénymentesen eladja **Vevő** részére, azaz az **Ingtatlan2 1/1** eszmei hányadú tulajdonjogát és birtokát adásvétel jogcímen átruházza **Vevő** javára.

3.2. **Vevő** jelen szerződés aláírásával megvásárolja **Eladótól** az **Ingtatlan1** és **Ingtatlan2 1/1** eszmei hányadú tulajdonjogát, azaz az **Ingtatlan1** és **Ingtatlan2 1/1** eszmei hányadú tulajdonjogát és birtokát az 1. pontban rögzített terhek kivételével per-, teher- és igénymentesen adásvétel jogcímen megszerzi **Eladótól**.

4. A vételár összege, megfizetése

4.1. **Vevő** az **Ingtatlanok** tulajdonjogát – az **Ingtatlanok** nyilvántartott művelési ágára (minőségi osztályára), használati viszonyaira, településen belüli elhelyezkedésére, valamint a helyben kialakult forgalmi értékekre tekintettel – az általa ismert és megtekintett állapotban, a 4.2. alpontban rögzített **egybefoglalt vételáron** vásárolja meg.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az **Ingtatlanok** a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdése a) pontja alapján egybefoglalt vételáron megvásárolhatók tekintettel arra, hogy az **Ingtatlanok** egymással szomszédosak.

Szerződő Felek az Ingatlanok vételárát arányosnak tekintik, figyelemmel arra, hogy:

- az **Ingtatlanok** egy, viszonylag nagy kiterjedésű birtoktestet képeznek, így egységesen művelhetők,
- a **Nagyszekeres 27/3 helyrajzi számú** ingatlan Nagyszekeres község belterületen, míg a **Nagyszekeres 018/1** helyrajzi számú ingatlan pedig azzal határosan helyezkedik el,
- az **Ingtatlanok** könnyen, Nagyszekeres község fő utcájától, jó minőségű úton haladva megközelíthetők.

Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlanok vételárát értékarányosnak tekintik, erre tekintettel a vételár tekintetében a feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jog alkalmazását kizárják.

4.2. **Szerződő Felek** megállapodása alapján a megvásárolt **Ingtatlanok egybefoglalt vételára**, mindösszesen

29.259.000.-Ft, azaz huszonkilencmillió-kétszázötvenkilencezer forint.

4.2.1. **Szerződő Felek a Nagyszekeres 018/1 helyrajzi számú ingatlan Eladó tulajdonában álló 1/1 eszmei hányadú tulajdonjogának teljes vételárát kölcsönös egyetértésben 19.196.550,-Ft-ban, azaz tizenkilencmillió-egyszázkilencvenhatezer-ötszázötven forintban határozzák meg.** **Szerződő Felek** kijelentik, hogy az **Ingtatlan1 1/1** eszmei hányadú tulajdonjogának teljes vételárából a föld ellenértéke 19.196.550,-Ft, azaz tizenkilencmillió-egyszázkilencvenhatezer-ötszázötven forint.

4.2.2. **Szerződő Felek a Nagyszekeres 27/3 helyrajzi számú ingatlan Eladó tulajdonában álló 1/1 eszmei hányadú tulajdonjogának teljes vételárát kölcsönös egyetértésben 10.062.450,-Ft-ban, azaz tízmillió-hatvankétezer-négyszázötven forintban határozzák meg.** **Szerződő Felek** kijelentik, hogy az **Ingtatlan2 1/1** eszmei hányadú tulajdonjogának teljes vételárából a föld ellenértéke 10.062.450,-Ft, azaz tízmillió-hatvankétezer-négyszázötven forint.

4.2.3. **Szerződő Felek** megállapodása alapján a megvásárolt **Ingtatlanok vételára** az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésre:

Vevő az **Ingtatlanok** teljes vételárát **29.259.000,- Ft-ot, azaz huszonkilencmillió-kétszázötvenkilencezer forintot**, jelen szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül átutalással fizeti meg **Eladó** részére az alábbiak szerint.

Eladó kifejezett kérésére és hozzájárulásával **Vevő 29.259.000,- Ft-ot, azaz huszonkilencmillió-kétszázötvenkilencezer forintot** köteles megfizetni

Szilágyi Zoltán István (számlatulajdonos neve)
számlavezető pénzügyintézet)
1 (számlaszám).

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes megfizetését követő **5, azaz öt naptári napon** belül **Vevő** részére átadja a teljes vételár megfizetését megerősítő, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatát.

A vételár teljesítése során ÁFA (általános forgalmi adó) fizetési kötelezettsége egyik szerződő félnek sem keletkezik.

4.2.4. Az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a 4.2.3. alpontban megjelölt számlán a 4.2.3. alpontban rögzített összeg jóváírásra került. **Eladó** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a 4.2.3. alpontban rögzített számlára történő teljesítést saját kézhez történő teljesítésnek ismeri el.

4.3. Amennyiben **Vevő** a tulajdonjog átruházás hatósági jóváhagyásáról szóló határozat meghozatalának időpontja előtt a teljes vételárat vagy egyes vételárrészek megfizetését teljesíti és jelen szerződés alapján a tulajdonjog átruházás hatósági jóváhagyását megtagadják, azaz a szerződés sem **Vevővel**, sem más elővásárlásra jogosulttal nem hatályosul vagy a szerződés elővásárlóval hatályosul, úgy a korábban átvett vételárreszlete(ke)t **Eladó** köteles – vételárfizetéssel azonos módon - visszafizetni **Vevő** részére. **Eladó** a visszafizetést köteles a megtagadó határozat vagy elővásárlóval történő jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül teljesíteni.

5. Tulajdonjog-fenntartás

5.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó** a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az **Eladó** az **Ingatlanokat** a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az **Eladó** a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a **Vevő** tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulás nélkül - nem csorbíthatja. A fentiekre tekintettel az **Eladó** a **Vevő** tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

5.2. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdés és az Inyvt. 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával **Szerződő Felek** közösen kéri, továbbá az **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az egész Ingatlan1 és az egész Ingatlan2 vonatkozásában a Vevő javára, 6 (hat) hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

5.3. Szerződő Felek tudomásul veszik az **Ügyvéd** azon tájékoztatását, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az **Ingatlanokra** vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Vevő tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja, hogy amennyiben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésétől számított 6 (hat) hónapos időtartama alatt az **Eladó** által kiállított bejegyzési engedély benyújtására nem kerül sor, úgy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hivatalból törli.

6. A birtokba adás időpontja

6.1. Szerződő Felek az **Ingatlanok** birtokba adásának időpontját a teljes vételár megfizetését követő időpontban az alábbiak szerint határozzák meg:

Vevő az 1.) pontban rögzített földhasználati jogviszony megszűnését követő napon veheti birtokba az **Ingatlanokat**.

6.2. Vevő a birtokba adás időpontjától viseli az **Ingatlanok** tulajdonost terhelő terheit és szedi annak tulajdonost illető hasznait.

7. Bejegyzési engedély

7.1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáig és a vételár teljes megfizetéséig – a **Vevő** javára szóló külön okiratba foglalt, az **Ingatlanok** 1/1 tulajdoni hányadának, adásvétel jogcímen, feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzését engedő ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedélyt a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével megbízott ügyvédnél - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – letétbe helyezi.

7.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes megfizetését követő **5, azaz öt naptári napon** belül a letéteményes ügyvéd részére átadja a vételár teljes megfizetését megerősítő, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatát.

7.3. A letéteményes ügyvéd kizárólag abban az esetben jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt haladéktalanul benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amennyiben a jelen szerződés hatósági jóváhagyása megtörtént, továbbá a vételár teljes megfizetése megtörtént és ennek tényét **Eladó** írásban elismerte. Amennyiben az **Eladó** az írásbeli elismerést a vételár teljes megfizetését követő **5 naptári napon** belül nem adja át letéteményes ügyvéd részére, letéteményes ügyvéd abban az esetben is jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, ha a jelen szerződés hatósági jóváhagyása megtörtént és **Vevő** a vételár teljes megfizetését az **Eladó** által

aláírt legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal vagy teljes vételár összegének az **Eladó** által jelen szerződésben megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítését a pénzügyi intézet által kiállított igazolással igazolta.

8. Elállási jog

8.1. Amennyiben **Vevő**

a) a hatósági jóváhagyásról szóló határozatot annak közlésétől számított 30 napon belül nem veszi át az ellenjegyző ügyvédtől, vagy

b) a teljes vételárát nem fizeti meg határidőben az **Eladó** részére,

úgy az **Eladó** jogosult póthatáridő tűzése és előzetes értesítés nélkül, egyoldalú írásos nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni. **Eladó** az elállási jog gyakorlását tértivevényes levélben köteles a **Vevővel** közölni.

8.2. Amennyiben **Eladó**

a) valamely – jelen szerződésbe foglalt – **Ingatlanokra** vonatkozó nyilatkozata nem valós;

b) a teljes vételár megfizetését elismerő teljes bizonyító erejű magánokirattal foglalt nyilatkozatát a jelen szerződésben rögzített határidőig nem adja át **Vevő** részére;

úgy a **Vevő** jogosult póthatáridő tűzése és előzetes értesítés nélkül, egyoldalú írásos nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni. **Vevő** az elállási jog gyakorlását tértivevényes levélben köteles közölni **Eladóval**.

9. Illeték- és adófizetési kötelezettség

9.1. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt [a továbbiakban: NAV] az illeték kiszabása szempontjából nem köti, tekintettel arra, hogy az illeték kiszabása az NAV értékelése alapján történik.

9.2. Az Itv. 19. §-ának (1) bekezdése alapján a visszerthes vagyonátruházási illeték általános mértéke a megszerzett ingatlan (eszméi hányad) forgalmi értéke után 4 %. A jelen okirattal tulajdonjogot szerző **Vevő** nyilatkozza, hogy a visszerthes vagyonátruházás után a NAV B400-as adatlapján rögzített illetékkedvezményi és illetékmentességi lehetőségeket megismerte.

Vevő erre figyelemmel kijelenti, hogy illetékkedvezményben, illetékmentességben nem részesül. Vevő kötelezettséget vállal az illeték megfizetésére, amelyet a NAV külön felhívására kell megfizetnie.

9.3. Vevő tudomásul veszi az **Ügyvéd** tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az **Ingatlanok** használatát, annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. **Vevő** kifejezetten nyilatkozik, hogy a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenti.

9.4. Ügyvéd tájékoztatja **Eladót**, hogy az **Ingatlanok** adásvétel útján történő értékesítéséből származó jövedelmük után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség várhatóan nem terheli. **Eladó** kifejezetten nyilatkozza, hogy tudomásul veszi azt a tényt, hogy az **Ügyvéd** megbízása nem terjed ki a fizetendő személyi jövedelemadóval kapcsolatos részletes tájékoztatásra. **Eladó** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséggel kapcsolatban az **Ügyvédtől** további tájékoztatást nem kér, figyelemmel arra, hogy a fizetendő adó vonatkozásában más szakértő (könyvelő) tanácsadását veszi igénybe.

10. A Földforgalmi tv.-ben és egyéb jogszabályokban előírt nyilatkozatok

10.1. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján **nyilatkozza**, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett **Ingatlanok** használatát másnak nem engedi át, 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.

Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján **nyilatkozza**, hogy amennyiben az **Ingatlanok** harmadik személy használatában vannak, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a jogviszony megszűnését követően az előző bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

10.2. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdése alapján **nyilatkozza**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása; **nyilatkozza** továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.3. Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában **nyilatkozza**, hogy az **Ingatlanok** tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága – a már

tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem haladja meg a 300 hektárt, azaz a földszerzési maximumot.

Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rend. 42. §-a alapján nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10.4. Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában **nyilatkozza**, hogy az **Ingatlanok** tulajdonjogának megszerzésével a birtokában lévő föld területnagysága – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem haladja meg az 1200 hektárt, azaz a birtokmaximumot.

10.5. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a **Földforgalmi tv. 14. §-ának (1)-(2) bekezdése** alapján tett nyilatkozatuknak valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területére vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

10.6. Vevő a Földforgalmi tv. 27. § (2) bek. b) pont ba)-bc) pontjai alapján **nyilatkozza**, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, valamint a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki.

10.7. Vevő kijelenti, hogy rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel.

11. Energetikai tanúsítvány

11.1. Eladó kijelenti, hogy az **Ingatlanokon** nincs olyan épület, amelynek energetikai jellemzőit az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján hatályos energetikai tanúsítvánnyal kellene tanúsítani.

12. Tájékoztatás a hatósági és egyéb eljárásokról

12.1. Szerződő Felek tudomásul veszik az **Ügyvéd** tájékoztatását arról, hogy az **Eladónak** jelen szerződés aláírástól számított 8 napon belül kezdeményeznie kell a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását [a továbbiakban: előzetes vizsgálat]. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Szerződő Felek tudomásul veszik az **Ügyvéd** tájékoztatását arról, hogy ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 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.

Szerződő Felek tudomásul veszik az **Ügyvéd** tájékoztatását arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 21. § (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 – a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A hirdetményi úton történő közlés időtartama 30 nap.

12.2. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen szerződés a **Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdés** alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek minősül. A hirdetményi közlést követően a hatósági jóváhagyásra irányuló hatósági eljárás ügyintézési határideje további 70 nap. Az ügyintézési határidőbe nem számít be a helyi földbizottsági állásfoglalás beszerzésének, az állásfoglalás kialakításához szükséges adatszolgáltatásnak az időtartama, amely 30-45 nap között várható. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy vagy személyek a szerződésre szabályszerűen elfogadó jognyilatkozatot vagy jognyilatkozatokat nyújtanak be, úgy a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban az elővásárlási sorrendben első helyen álló személlyel kerül jóváhagyásra a szerződés, azaz ez a személy, amennyiben nem azonos a **Vevővel**, úgy jelen adásvételi szerződés szerinti **Vevő** helyébe lép.

12.3. Jelen adásvételi szerződésben rögzített tulajdonjog változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére kizárólag a hatósági jóváhagyást követően, külön ingatlan-nyilvántartási eljárásban van lehetőség. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás ügyintézési határideje 60 nap.

12.4. Ügyvéd tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy jelen szerződés aláírása és **Ügyvéd** általi ellenjegyzése nem eredményezi **Vevő** tulajdonszerzését. **Vevő** kizárólag abban az esetben szerzi meg az **Ingatlanok** tulajdonjogát, amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyásra és a tulajdonjog átruházás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

13. A költségek viselése

13.1. Vevő vállalja jelen adásvétellel kapcsolatos valamennyi díj, illeték és költség – különösen az ügyvédi megbízási díj, igazgatási szolgáltatási díj, esetlegesen letétkezelési díj – viselését.

13.2 A Vevő által megfizetett ügyvédi megbízási díjat, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült költségeket külön ügyvédi megbízási szerződés rögzíti.

14. A Szerződő Felek állampolgársága és cselekvőképessége

14.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek), akiknek a cselekvőképessége nincs korlátozva.

15. A Szerződő Felek azonosítása

15.1. Ügyvéd tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény [a továbbiakban: Pmt.] alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.

15.2. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerülnek rögzítésre jelen szerződésben. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben az azonosítás során megadott adatokban változás következik be, úgy a változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

15.3. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. **Szerződő Felek** adatait jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

15.4. Ügyvéd tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény [a továbbiakban: Üttv.] 32. §-ának (3), (9) és (10) bekezdései értelmében jelen szerződés aláírását megelőzően a felek adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének, valamint az általuk bemutatott, személyazonosításra alkalmas okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, vagy a járművezetői engedély-nyilvántartásból, vagy az útiokmány-nyilvántartásból, vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton adatigénylésre köteles. **Ügyvéd** tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy az elektronikus úton történő adatigénylés jelen szerződés, **Szerződő Felek** által történő aláírását megelőzően megtörtént.

16. Ügyvédi megbízás

16.1. Szerződő Felek jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével **dr. Papp Nikolett** egyéni ügyvédet (székhely: 4400 Nyíregyháza, Nyírf tér 2. I/2.; nyilvántartó ügyvédi kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara; nyilvántartási szám: 1356; kamarai azonosító száma: 360731957; a továbbiakban: Megbízott) bízzák meg. **Szerződő Felek** kifejezetten tudomásul veszik, hogy a megbízás nem terjed ki a személyi jövedelemadóval kapcsolatos tájékoztatás, jogi tanácsadás nyújtására.

16.2. Megbízott tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy Üttv. szerinti helyettes ügyvédje **dr. Kiss János Márk** egyéni ügyvéd (székhely: 4400 Nyíregyháza, Nyírf tér 2. I/2.; kamarai azonosító szám: 36072160; a továbbiakban: Helyettes Ügyvéd). **Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy Megbízott akadályoztatása esetén Helyettes Ügyvéd, illetve a Megbízott által megbízott más ügyvéd lásson el egyes feladatokat.**

16.3. Szerződő Felek kifejezetten nyilatkozzák, hogy hozzájárulásukat adják a közös megbízáshoz és kifejezetten jóváhagyják, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a **Megbízott** által megbízott más ügyvéd lásson el egyes feladatokat.

16.4. Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá a **Megbízottat** az Üttv.-ben rögzített jogi képviselőik teljes körű, korlátozás nélküli ellátásával a jelen szerződésben rögzített tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges valamennyi hatósági és nem hatósági eljárásban. A jogi képviselő kiterjed különösen a hirdetményi közzététel kapcsolatos jegyzői eljárásra, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal előtt jelen szerződés hatósági



jóváhagyásával kapcsolatos, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt jelen szerződés alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog változások bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásra. **Vevő** meghatalmazza továbbá **Megbízottat**, hogy a NAV által rendszeresített B400-as adatlapot képviselőként, a jelen szerződésben rögzített nyilatkozatok alapján aláírja.

16.5. Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, **Szerződő Felek** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák **Megbízottat**, hogy jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a **Szerződő Felek** további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes kormányhivatal és ingatlanügyi hatóság előtt a képviselőükben korlátozás nélkül eljárjon.

16.6. Megbízott a jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazásokat jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

17. Záró rendelkezések

17.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy az **Ügyvéd** felhívta a figyelmüket arra, hogy az adásvételi szerződést annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el. Kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésbe foglalt jogügylet lényegéről, a kapcsolódó okiratról és annak jogi következményeiről az **Ügyvédtől** teljes körű tájékoztatást kaptak. **Szerződő Felek** hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés az általuk előadottakat tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon.

17.2. Jelen szerződés hatályon kívül helyez minden megállapodást, amely **Szerződő Felek** között jelen szerződéssel összefüggésben, a jelen szerződés aláírását megelőzően akár írásban, akár szóban létrejött.

17.3. Jelen szerződés érvényesen kizárólag **Szerződő Felek** közös megállapodása esetén, írásban módosítható.

17.4. Jelen szerződésben nem, vagy nem kielégítő részletességgel szabályozott kérdésekben a jelen szerződés aláírásának napján hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.

17.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat elsődlegesen tárgyalásos úton kívánják rendezni.

17.6. Jelen szerződés 8, azaz nyolc szó szerint megegyező eredeti példányban, példányonként 4, azaz négy elválaszthatatlan módon összefűzött lapon készült, amely 8, azaz nyolc folyamatos számozással ellátott oldalból és 17 pontból áll. Az eredeti példányok közül 1 eredeti példány a **Földforgalmi tv. 8. §-a** alapján biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült. **Ügyvéd** a szerződés eredeti példányait, az aláírásukat megelőzően külön-külön az Üttv. 43. §-ának (4) bekezdése alapján fém ringli gyűrűvel úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. A **Szerződő Feleket** megillető példány átvételét **Szerződő Felek** jelen okirat aláírásával igazolják.

Szerződő Felek jelen szerződést – elolvasás, értelmezés és a magyarázatok kölcsönös megadása után – mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2025. április 07.

Szilágyi Zoltán István,
mint Eladó

Diószegi Olivér,
mint Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem

Nyíregyházán, 2025. április 07. napján,

dr. Papp Nikolett

egyéni ügyvéd: 36073195

kamarai azonosító szám: 36073195

székhely: 4400 Nyíregyháza, Nyírfák tér 2. I/2.

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2025.04.25.

Közlés kezdő napja: 2025.04.26.

Fogyniathozat megkezdése nyitva álló határidő

utolsó napja: 2025.05.26.

És a határidő jogvesztő!

Szünet napja: 2025.05.27.