

A kormányzati portálon történő közzététel napja:
20 25.11.22 A jognyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő első napja: 20 25.11.22
utolsó napja: 20 25.11.22 E határidő jogvesztő!
Levétele napja: 20

1

**Mezőgazdasági föld átruházására kötött
egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés**

mely létrejött:

-egyrésztől:

Bajtel József Barnáné, születési neve: }

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3994 Bózsza, Esze Tamás út 23.

magyar állampolgár, sorsszám: II/179., tul. hányad: 90/86076, **eladó I.**

Serke Tibor Dezsőné, születési neve: }

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3561 Felsőzsolca, Berzsenyi Dániel utca 6. szám

magyar állampolgár, sorsszám: II/75., tul. hányad: 702/86076, mint **eladó II.**

Bajtel Gyula József, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3994 Pálháza, Vásártéri utca 22. szám

magyar állampolgár, sorsszám: II/173. tul. hányad: 360/86076, mint **eladó III.**

Kurtosné Bajtel Livia, születési neve: }

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3994 Pálháza, Sport köz 7. szám

magyar állampolgár, sorsszám: II/178. tul. hányad: 90/86076, mint **eladó IV.**

Bajtel Zsolt, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele: 1

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3994 Bózsza, Szemlőhegyi út 5. szám

magyar állampolgár, sorsszám: II/177., tul. hányad: 90/86076, mint **eladó V.**

dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina

egyéni ügyvéd

9980 Sátoralfajhely, Kazinczy u. 16.

KASZ: 36085148

Dr. Szigeti Nóra, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3519 Miskolc, Baghy Gyula utca 7. szám

magyar állampolgár, sorsszám: II/159., tul. hányad: 882/86076, mint **eladó VI.**

Magyari Zoltán, születési neve: }

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3732 Kurityán, Bányász út 37. szám

magyar állampolgár, sorsszám: II/158. tul. hányad: 960/86076, mint **eladó VII.**

Vidumánszki István, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3997 Füzerkomlós, Ady Endre utca 52. szám

magyar állampolgár, sorsszám: II/86., tul. hányad: 1440/86076, mint **eladó VIII.**

Jobbágy Sándorné, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3999 Hollóháza, József Attila utca 5. szám

magyar állampolgár, sorsszám: II/135., tul. hányad: 1440/86076, mint **eladó IX. továbbiakban eladók**

**A kifüggesztés nem minősül
a szerződés közlésének!**

- másrészről: **Molnárné Farkas Enikő** születési neve:
 Szül. hely, idő: _____, anyja neve: _____
 Szem. az. jele: _____, adóaz. jele: _____
 lakóhely és értesítési cím: 2600. Vác, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 4 szám alatti lakos
 MVH reg. száma: 1005261727
 FELIR azonosító: AA2194365, NEBIH tev. azonosító: NEBIH1035562451
 Földműves nyt. határozat száma: 510279/2015.04.08. Sátoraljaújhelyi Járási Földhivatal
 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 Eladóknak, melyet Eladók teljes egészében elfogadtak.

I. Az ingatlan adatai

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók a fejrészben rögzített tulajdoni illetőséggel (összesen: 6054/86076) rendelkeznek a **Bózsza külterület 015/5. hrsz.** alatt felvett „erdő” művelési ágú, összesen 14 ha 0595 m² területű, 23,9 AK értékű a Zempléni Tájvédelmi Körzet területén található, Natura 2000 terület jogi jellegű ingatlan az alábbiak szerint:

Név (tulajdonos):	Tul. hányad:	Vételár:
Bajtel József Barnáné	90/86076	147.100,- Ft
Serke Tibor Dezsőné	702/86076	1.146.700,- Ft
Bajtel Gyula József	360/86076	588.100,- Ft
Kurtosné Bajtel Livia	90/86076	147.100,- Ft
Bajtel Zsolt	90/86076	147.100,- Ft
Dr. Szigeti Nóra	882/86076	1.440.700,- Ft
Magyari Zoltán	960/86076	1.568.100,- Ft
Vidumánszki István	1440/86076	2.352.100,- Ft
Jobbágy Sándorné	1440/86076	2.352.100,- Ft
összesen:	6054/86076	9.889.100,- Ft

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan további jogi jellege: bányatelek.

Szerződő felek a földforgalmi törvény 15/A.§.-a alapján rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlan illetőségeket a Nagybózsai I. számú Erdőbirtokossági Társulat használja társulati használat alapján 2025.06.02-től határozatlan időre. Az erdőbirtokossági társulati használatot meghaladóan az átruházásra kerülő ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, valamint többtelehasználati megállapodás nem érinti. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló erdőbirtokossági társulati használatot a társulattal legkésőbb 2026. május 31-ig megszüntetik.

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

II. Vételár és fizetési feltételek

2. Eladók eladják, a vevő pedig teljes egészében, ismert, megtekintett állapotban megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni illetőségeket (a hozzá tartozó társulati érdekeltséggel együtt) mindösszesen **9.889.100,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszáznyolcvankilencezer-egyszáz 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 2. pont szerinti vételárát a vevő 2025. november 30-ig összességben megfizeti a jelen szerződést készítő és ellenjegyző dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina egyéni ügyvéd OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734138-22070915 számú ügyvédi letéti számlájára történő átutalással, melynek megtörténtéről eljáró ügyvéd letéti igazolást ad ki. Eladók kifejezetten kérik és hozzájárulnak a vételár ezen módon történő megfizetéséhez, az ügyvédi letéti számlára történő átutalást saját kezükhöz történő megfizetesként ismerik el.

Szerződő felek arra hatalmazzák fel eljáró ügyvédet, hogy a letétbe helyezett vételárat a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi (hatósági) jóváhagyását követő 15 munkanapon belül fizesse ki eladók részére az 1. pontban meghatározott bontás szerint.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadná, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv nem letevővel hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy eljáró ügyvéd a letétbe helyezett vételárat haladéktalanul köteles jelen szerződés szerinti vevő (letevő) részére visszafizetni. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést nem a szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá, úgy a helyébe lépő vevő is jelen pontban foglalt módon köteles a vételárat teljesíteni.

III. Tulajdonjog bejegyzés

4. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 eredeti példányban dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina eljáró ügyvédnél (3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16. szám, KASZ: 36085148) letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatukat – melyben eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Bózsva külterület 015/5. hrsz. alatti ingatlan 6054/86076 tulajdoni hányadára a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön adásvétel jogcímén, az **eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett**. A bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles felhasználni az illetékes földhivatali osztály előtt, amikor a 2. pont szerinti vételár kifizetése eladók részére az ügyvédi letétből maradéktalanul megtörtént.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés alapján történő tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez **hatósági jóváhagyás szükséges**.

IV. Birtokátruházás

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő legkésőbb 2026. május 31. napjáig lép az ingatlan illetőségek birtokába, e naptól viseli az ingatlan illetőségek költségeit és a kárveszélyt és élvezi azok hasznait. Eladók visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel átruházott ingatlanon a szerződés aláírását követően fakitermelést nem fognak végezni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanon található faállomány a vevőt illeti meg.

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. Eladók – az 1. pontban írt és megszüntetésre kerülő erdőbirtokossági társulati használaton túlmenően – szavatolnak a Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelentik, hogy az átruházásra kerülő ingatlan illetőségek per-, igény-, és tehermentesek, továbbá adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladók szavatolják 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 tulajdoni hányadokat az eladók 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 közzlése alapján vásárolja meg.

Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási joggal rendelkezik: **Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga az 1. pont szerint ingatlan tekintetében fennáll a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének e./ pontja alapján**, ugyanis vevő olyan földműves, akinek 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 (mezőgazdasági üzemközpont helye: Pálháza).

Eladók kijelentik, hogy több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül a jelen szerződésben megjelölt vevővel kívánnak szerződést kötni. Eladók nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvényben, a Polgári Törvénykönyvben, a Természet védelméről szóló törvényben, továbbá az Erdőbirtokossági Társulatról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultakon túl nincs olyan személy, akit más törvényen alapuló elővásárlási jog illel 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 kijelentik, 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 földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozás**, 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 felelősségük 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**.

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 eladókkal nem áll közeli hozzátartozói viszonyban.

VIII. Vegyes rendelkezések

17. 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.

18. 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.

19. Eladók tudomásul veszik az ügyvédi tájékoztatást a jelen szerződéssel kapcsolatos adózási jogszabályokról.

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

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

22. Szerződést kötő felek meghatalmazzák **dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina egyéni ügyvédet** (székhelye: 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16. szám, KASZ: 36085148) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a **B400-as adatlap** illetékes adóhatóság felé történő benyújtására, a **mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes földhivatali osztály előtti képviselő teljes körű ellátásával**. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.

Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy amennyiben a szerződésben esetlegesen név, vagy számelírás történt, vagy helyesírási hiba, úgy azt az eljáró ügyvéd a javítás szabályai szerint javítsa.

23. Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatként is elfogadják.

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

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

Jelen szerződés 16 (tizenhat), egyenként 5 (öt) 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: Bózsva, 2025. október hó 18. napján

Eladók aláírása:

Bajtel József Barnáné eladó I.

Serke Tibor Dezsőné eladó II.

Bajtel Gyula József eladó III.

Kurtosné Bajtel Livia eladó IV.

Bajtel Zsolt eladó V.

Dr. Szigeti Nora eladó VI.

Magyar Zoltán eladó VII.

Vidumánszki István eladó VIII.

Jobbágy Sándorne eladó IX.

Vevő aláírása:

Molnárné Farkas Enikő vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina
 egyéni ügyvéd
 KASZ: 36085148
 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.

dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina
 egyéni ügyvéd
 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
 KASZ: 36085148

Kelt: Bózsva, 2025. október hó 18. napján

dr. Barabás dr. Boda Gréta Krisztina
egyéni ügyvéd
3980 Sátorfaluhelyi Kazinczy u. 16.
KASZ: 36085148

Miki
ad. B. G. K.

ad. B. G. K.

dr. Barabás dr. Boda Gréta Krisztina
egyéni ügyvéd
3980 Sátorfaluhelyi Kazinczy u. 16.
KASZ: 36085148

