

A kormányzati portálon történő közzététel napja:

20 26.07.12. A jognyilatkozat megtételére

nyitva álló határidő első napja: 20 26.07.14.

utolsó napja: 20 26.08.12. E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 20

**Nyírási, és erdőgazdasági földek átruházására kötött
egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés**

amely egyrészről Szabó Endréné (születési név:, születési hely, idő:, anyja neve: I
személyi azonosító jel:, szig.szám:, adóazonosító jel:, állampolgársága:
magyar, lakóhely: 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 74., tartózkodási hely: 4080 Hajdúnánás, Csónakos utca 18.), mint Eladó,
(a továbbiakban: Eladó 1.),

Iván Ildikó (születési név:, születési hely, idő:, anyja neve:,
személyi azonosító jel:, szig.szám:, adóazonosító jel:, állampolgársága: magyar, lakóhely:
4080 Hajdúnánás, Kapitány utca 50.), mint Eladó, (a továbbiakban: Eladó 2.),

Iván Enikő (születési név:, születési hely, idő:, anyja neve:,
személyi azonosító jel:, szig.szám:, adóazonosító jel:, állampolgársága: magyar, lakóhely:
4080 Hajdúnánás, József Attila utca 3., tartózkodási hely: 4029 Debrecen, Csapó utca 78. 6/18.), mint Eladó, (a továbbiakban:
Eladó 3.),

Seres Istvánné (születési név:, születési hely, idő:, anyja neve:,
személyi azonosító jel:, szig.szám:, adóazonosító jel:, állampolgársága: magyar,
lakóhely: 3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 30/A. 2/4.), mint Eladó, (a továbbiakban: Eladó 4.), együttesen, mint Eladók (a
továbbiakban: Eladók)

Iván Istvánné (születési név:, születési hely, idő:, anyja neve:,
személyi azonosító jel:, szig.szám:, adóazonosító jel:, állampolgársága: magyar,
lakóhely: 4080 Hajdúnánás, Kapitány utca 50.), mint özvegyi jog jogosult (a továbbiakban: Özvegyi jog jogosult)

másrészről Kovács Gergely Tivadarné (születési név:, születési hely, idő:, anyja neve:,
személyi azonosító jele:, szig.szám:, adóazonosító jel:, állampolgársága:
magyar, földműves regisztrációs határozat száma: 510070/2015.01.26., NAK szám: S399400191235, ÖCSG-00057767, lakóhely:
3994 Bózsza, Lónyay út 13.), mint Vevő, (a továbbiakban: Vevő),

között jött létre a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Preambulum:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jelen okiratba foglalt tartalmú vételi ajánlatot tett Eladóknak, melyet Eladók teljes egészében elfogadtak.

1. Felek előzetesen rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán,
 - 1.1. a Bózsza, külterület, 01030/17 helyrajzi szám alatt felvett, „erdő” művelési ágú, összesen 98 ha 3782 m² alapterületű, összesen 167,24 AK tiszta értékű ingatlanban Eladó 1.-nek 2490/100386 arányú tulajdoni illetősége (II/51.), Eladó 2.-nek 1242/100386 arányú tulajdoni illetősége (II/107.), valamint Eladó 3.-nak 1242/100386 arányú tulajdoni illetősége (II/108.) áll fenn.
 - 1.2. a Nyíri, külterület, 023/6 helyrajzi szám alatt felvett, „rét, kivett agyaggyűdőr, fásított terület” művelési ágú, összesen 27 ha 9747 m² alapterületű, összesen 493,50 AK tiszta értékű ingatlanban Eladó 1.-nek 11700/446211 arányú tulajdoni illetősége (II/2.), Eladó 2.-nek 1350/446211 arányú tulajdoni illetősége (II/18.), valamint Eladó 3.-nak 1350/446211 arányú tulajdoni illetősége (II/19.) áll fenn.
 - 1.3. a Nyíri, külterület, 047/10 helyrajzi szám alatt felvett, „rét, fásított terület, szántó” művelési ágú, összesen 6 ha 3287 m² alapterületű, összesen 92,91 AK tiszta értékű ingatlanban Eladó 1.-nek 2365/9291 arányú tulajdoni illetősége (II/5.), Eladó 2.-nek 1504/9291 arányú tulajdoni illetősége (II/6.), Eladó 3.-nak 1503/9291 arányú tulajdoni illetősége (II/6.), valamint Eladó 4.-nek 2373/9291 arányú tulajdoni illetősége (II/3.) áll fenn.
 - 1.4. a Nyíri, külterület, 051 helyrajzi szám alatt felvett, „rét, erdő, fásított terület” művelési ágú, összesen 43 ha 7255 m² alapterületű, összesen 94,89 AK tiszta értékű ingatlanban Eladó 4.-nek 228/69924 arányú tulajdoni illetősége (II/91.), áll fenn.
2. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy
 - 2.1. jelen szerződés 1.1., 1.2., 1.3., valamint 1.4. pontjában meghatározott ingatlanok tulajdoni lapjának I. részén Natura 2000 terület megjelölés található,
 - 2.2. jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni lapjának III. részén teherként a 35647/2011.08.10. számú határozattal Eladó 2. és Eladó 3. összesen 2484/100386 arányú tulajdoni illetőségein Özvegyi jog jogosult javára özvegyi jog van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.
 - 2.3. jelen szerződés 1.2. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni lapjának III. részén teherként a 37705/2012.10.02. számú határozattal Eladó 2. és Eladó 3. összesen 2700/446211 arányú tulajdoni illetőségein Özvegyi jog jogosult javára özvegyi jog van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A kifüggesztés nem minősül
a szerződés közlésének!

- 2.4. jelen szerződés 1.3. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni lapjának III. részén teherként a 305395/2023.05.05. számú határozattal Eladó 2. és Eladó 3. összesen 3007/9291 arányú tulajdoni illetőségein Özvegyi jog jogosult javára özvegyi jog van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.
3. Eladó 1., Eladó 2., valamint Eladó 3. összesen 4974/100386 tulajdoni arányban eladják, Vevő 4974/100386 tulajdoni arányban megvásárolja jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlant alkotórészeivel és tartozékaival együtt a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított összesen 4.974.600.-Ft, azaz négymillió-kilencszázhatvennégyezer forint vételárért (Eladó 1.: 2.490.000.-Ft, azaz kétfélmillió-négyszázkilencvenezer forint vételár, Eladó 2.: 1.242.200.-Ft, azaz egymillió-kétszáznegyvenkétezer-kétszáz forint vételár, Eladó 3. 1.242.200.-Ft, azaz egymillió-kétszáznegyvenkétezer-kétszáz forint vételár), Eladó 1., Eladó 2., valamint Eladó 3. összesen 14400/446211 tulajdoni arányban eladják, Vevő 14400/446211 tulajdoni arányban megvásárolja jelen szerződés 1.2. pontjában meghatározott ingatlant alkotórészeivel és tartozékaival együtt a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított összesen 898.000.-Ft, azaz nyolcszázkilencvennyolcezer forint vételárért (Eladó 1.: 730.000.-Ft, azaz hétszázharmincezer forint vételár, Eladó 2.: 84.000.-Ft, azaz nyolcvannégyezer forint vételár, Eladó 3. 84.000.-Ft, azaz nyolcvannégyezer forint vételár), Eladók összesen 7745/9291 tulajdoni arányban eladják, Vevő 7745/9291 tulajdoni arányban megvásárolja jelen szerződés 1.3. pontjában meghatározott ingatlant alkotórészeivel és tartozékaival együtt a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított összesen 5.250.000.-Ft, azaz ötmillió-kétszázötvenezer forint vételárért (Eladó 1.: 1.610.000.-Ft, azaz egymillió-hatszázötvenezer forint vételár, Eladó 2.: 1.020.000.-Ft, azaz egymillió-húszezer forint vételár, Eladó 3. 1.020.000.-Ft, azaz egymillió-húszezer forint vételár, Eladó 4.: 1.600.000.-Ft, azaz egymillió-hatszázezer forint vételár), valamint Eladó 4. 228/69924 tulajdoni arányban eladja, Vevő 228/69924 tulajdoni arányban megvásárolja jelen szerződés 1.4. pontjában meghatározott ingatlant alkotórészeivel és tartozékaival együtt a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított 142.000.-Ft, azaz száznegyvenkétezer forint vételárért, mindösszesen 11.264.600.-Ft, azaz tizenegymillió-kétszázhatvannegyezer-hatszáz forint vételárért (Eladó 1.: 4.830.200.-Ft, azaz négymillió-nyolcszázharmincezer-kétszáz forint vételár, Eladó 2.: 2.346.200.-Ft, azaz kétfélmillió-háromszáznegyvenhatezer-kétszáz forint vételár, Eladó 3.: 2.346.200.-Ft, azaz kétfélmillió-háromszáznegyvenhatezer-kétszáz forint vételár, Eladó 4.: 1.742.000.-Ft, azaz egymillió-hatszáznegyvenkétezer forint vételár). Özvegyi jog jogosult jelen szerződés 2.2., 2.3., valamint 2.4. pontjaiban meghatározott özvegyi jogáról jelen szerződés aláírásával mindennemű térítés nélkül lemond. Szerződő felek a szerződéskötés valamennyi körülményére figyelemmel kijelentik a szerződéskötéskori forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg. Szerződő felek kijelentik fentiek alapján, hogy jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címen nem támadják meg.
4. Vevő a mindösszesen 11.264.600.-Ft, azaz tizenegymillió-kétszázhatvannegyezer-hatszáz forint összegű vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg saját erőből, egyösszegben átutalással fizeti meg Eladók részére (Eladó 2. bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11773092-11744405, Eladó 3. bankszámlaszám: 11773384-10317675). Eladók a mindösszesen 11.264.600.-Ft, azaz tizenegymillió-kétszázhatvannegyezer-hatszáz forint összegű vételár maradéktalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtazzák.
5. Eladó 1., Eladó 2., valamint Eladó 3. – jelen szerződés hatósági jóváhagyása esetére - jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződés 1.1. pontjában részletesen körülírt ingatlan összesen 4974/100386 arányú tulajdonjogát, Eladó 1., Eladó 2., valamint Eladó 3. – jelen szerződés hatósági jóváhagyása esetére - jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződés 1.2. pontjában részletesen körülírt ingatlan összesen 14400/446211 arányú tulajdonjogát, Eladók – jelen szerződés hatósági jóváhagyása esetére - jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés 1.3. pontjában részletesen körülírt ingatlan 7745/9291 arányú tulajdonjogát, Eladó 4. – jelen szerződés hatósági jóváhagyása esetére - jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződés 1.4. pontjában részletesen körülírt ingatlan 228/69924 arányú tulajdonjogát külön-külön Vevő javára a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, Eladó 1., Eladó 2., valamint Eladó 3. jelen szerződés 1.1. pontjában részletesen körülírt ingatlanban fennálló 4974/100386 arányú tulajdonjogának, Eladó 1., Eladó 2., valamint Eladó 3. jelen szerződés 1.2. pontjában részletesen körülírt ingatlanban fennálló 14400/446211 arányú tulajdonjogának, Eladók jelen szerződés 1.3. pontjában részletesen körülírt ingatlanban fennálló 7745/9291 arányú tulajdonjogának, valamint Eladó 4. jelen szerződés 1.4. pontjában részletesen körülírt ingatlanban fennálló 228/69924 arányú tulajdonjogának egyidejű ingatlan-nyilvántartási törlésével. Özvegyi jog jogosult jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy jelen szerződés 2.2., 2.3., valamint 2.4. pontjaiban meghatározott özvegyi jogát a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya törölje az ingatlan-nyilvántartásból.
6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését, és hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel, és a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről, vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételi, valamint a nyilatkozattétellel megsabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a független lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.
7. Vevő jelen szerződés tárgyát képező ingatlan illetőségek birtokába 2026. május 31. napján lép a Ptk. rendelkezései alapján, mivel az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, Eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Vevő a birtok átruházás napjától köteles teljes egészében az érintett ingatlan illetőségei költségeit, terheit és a kárvészt viselni, és ettől az időponttól élvezni annak hasznait. Abban az esetben, ha jelen szerződés jóváhagyását a hatóság megtagadja – a felek eltérő közös írásbeli nyilatkozata hiányában – a szerződés automatikusan megszűnik (bontó feltétel) a hatósági határozat Eladó részére történő kézhezvételi napján.
8. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás Vevőt illeti, amennyiben azt igényli.

9. Eladók szavatolnak Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőségek per-, igény, és tehermentesek, továbbá adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladók szavatolják azt is, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokban nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre és azzal Vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.
10. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Átmeneti tv.) 5.§-a, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5.§ 6. pontja alapján belöldi természetes személy, magyar állampolgár és e törvényhely alapján földművesnek minősül. Vevő átadja az eljáró ügyvédnek a földműves nyilvántartásba vételével kapcsolatos a Sátoraljaújhegyi Járási Hivatal Járási Földhivatala által kibocsátott hatósági határozatot.
11. Vevő kijelenti, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet, földművesként kívánja megszerezni Szerződő felek nyilatkoznak, hogy Vevő tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a Földforgalmi tv. 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
 - b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
 - c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
 - d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
 - e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
 - f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
 - g) lakóépület létesítése;
 - h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
 - i) állandó jellegű növényház létesítése.
- E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.
- Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél
- a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
 - aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
 - ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
 - ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
 - b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át; vagy
 - c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére.
- Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.
- Ha a tulajdonjogot a Földforgalmi tv. alapján Vevő a föld megszerzésekor megteette fenti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházta át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a Földforgalmi tv. 13.§ (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
- Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző Vevő a földet a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházta közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- A tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként, hogy Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
12. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16.§ (1) bekezdésében foglalt földtulajdon szerzési és földszerzési maximum korlátozásba, azaz a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektárt. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv.-ben foglalt szerzési korlátozásba. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy az Inytv. Vhr. 42.§-a alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és

hatályosulási feltételeknek való megfeleléség 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 – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv fenti előzetes vizsgálat alapján megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy

- a) az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,
- b) az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a Földforgalmi 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait,
- c) az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
- d) az ingatlan tulajdoni lapján a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerinti folyamatban lévő megosztás ténye szerepel.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdés szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kéllékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv úgy tekinti, hogy a jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolta, ha megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat

- a) az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg,
- b) nem az elővásárlásra jogosulttól származik,
- c) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
- d) az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait.

14. Vevő – jelen szerződés 13. pontjában meghatározott, a mezőgazdasági igazgatási szerv által elvégzett ellenőrzést követően – az ingatlan a Pálháza Községi Önkormányzati Hivatala jegyzője részére átadandó és a közös önkormányzati hivatalban hirdetményi úton kifüggesztendő jelen egységes okiratra foglalt adásvételi szerződés közzélése alapján vásárolja meg a Földforgalmi tv. 21.§-a, az Átmeneti tv. 16-17.§-ai, és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzélése vonatkozó eljárási szabályokról 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 1.§-5.§-ai előírásaira figyelemmel. Vevő jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan illetőség tekintetében a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján helyben lakó földműves, valamint ezen elővásárlási jogra jogosultak között a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésének a) pontja szerint legalább egy éve az őstermelők családi gazdaságának a tagja, illetve Vevő jelen szerződés 1.2., 1.3., valamint 1.4. pontjában meghatározott ingatlan illetősége tekintetében földművesként a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jogra jogosult, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye és/vagy mezőgazdasági üzemközpontja (Bózsva) legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező földek fekvése (Nyíri) szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, valamint ezen elővásárlási jogra jogosultak között a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésének a) pontja szerint legalább egy éve az őstermelők családi gazdaságának a tagja. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkoznak, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. alapján elővásárlási jogra jogosult személytől érvényesen teljes bizonyító erejű magánokiratra foglalt elfogadó nyilatkozat érkezik a jegyzőhöz és ezen nyilatkozat alapján az elővásárlási jogra jogosult Vevővel azonos szintű elővásárlási joggal rendelkezik, úgy Eladók már jelen szerződés aláírásával Vevőt jelölik meg a mezőgazdasági igazgatási szerv felé jelen szerződés 1.1., 1.2., 1.3., valamint 1.4. pontjaiban meghatározott ingatlanok megvásárlása tekintetében.

15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja jelen szerződést megkötő feleket, hogy jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság 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. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megismerték és tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság hatásköréről, illetve jelen szerződés jóváhagyásának (elutasításának) eljárási rendjéről (mezőgazdasági igazgatási szerv: Földforgalmi tv.:23.§, 26.-30.§-ai, helyi földbizottság: Földforgalmi tv.: 24.-26.§-ai).

16. Vevő, mint földműves nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződés tárgyát képező – termőföldnek minősülő – ingatlan illetősége a birtokbaadásától, 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 mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Fentiekre figyelemmel Vevő kéri az illetékhivatalt a visszerthes vagyonszerzési illeték alóli mentességét szíveskedjen megállapítani /Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja/.

17. Eladók tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását az SZJA jogszabályról.

18. Eladók kijelentik, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterületek közül:

- jelen szerződés 1.1., 1.2., valamint 1.4. pontjaiban meghatározott ingatlan illetőségek tekintetében senkinek nincs földhasználat bejegyezve.
- jelen szerződés 1.3. pontjában meghatározott ingatlanon Eladó 4. 2373/9291 arányú tulajdoni illetőségén Kovács Gergely Tivadar a földhasználó 2026.01.01- 2045.12.31. napjáig, földhasználat jogcíme: haszonbérlet, haszonbérleti díj: 50 kg búza/AK/év. Eladó 1., Eladó 2., valamint Eladó 3. esetében tekintetében senkinek nincs földhasználat bejegyezve.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés 1.3.pontjában meghatározott ingatlan tekintetében fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg.

19. Vevő tudomásul veszi, hogy köteles a földhasználatot a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán bejelenteni a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a föld használatának megkezdését követő 30 napon belül Földforgalmi tv. 95. §-a alapján. A földhasználati bejelentést a jogszabályban meghatározott formanyomtatványon kell teljesíteni. A földhasználó az adataiban, valamint a használatban bekövetkezett változásokat 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni változás-bejelentési formanyomtatványon.
20. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során Eladó és Vevő saját nevükben és javukra. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
21. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabályi rendelkezések alapján, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezései szerint az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokat, valamint e rendeletben rögzített egyéb értesítési szabályokat a feleknek be kell tartani.
22. Felek kötelezik magukat arra, hogy egymás érdekeire tekintettel a Ptk. szabályai alapján kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen, egymás érdekeit figyelembe véve járnak el, és ennek körében elsősorban haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely befolyásolja jelen szerződés teljesedését. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Felek kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előreláthatóan akadályba ütközik, kivéve, ha az akadályt a másik félnek közlés nélkül is ismernie kellett.
23. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltozás bejegyzésének alapjául szolgáló okirat (ingatlan adásvételi szerződés) és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészíttetése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőt terheli.
24. Jelen ingatlan adásvételi szerződést kötő felek meghatalmazzák a Tompa Ügyvédi Iroda (3950 Sárospatak, Rákóczi F. u. 39. I/3.) tagját, Dr. Tompa Zoltán ügyvédet az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, illetőleg a tulajdonváltozással kapcsolatos közigazgatási eljárás során szerződő felek képviselőjének teljes körű ellátásával. Szerződő felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy az illetékes Önkormányzati Hivatal jegyzője előtti eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv – előzetes - jóváhagyása iránti eljárásban, továbbá a jelen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti jogi képviselő ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.
25. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen okiratban foglaltakon túlmenően külön tényvázlatot nem vesznek fel, mivel jelen szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi feltételeit. Jelen szerződésbe foglaltakat felek egyben tényvázlatnak tekintik, a külön okirat készítésétől (megbízás) eltekintenek.
26. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes belföldi természetes személyek (magyar állampolgárok), kijelentik az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincsen.
27. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést készítő ügyvédtől a teljes körű tájékoztatást megkapták az adásvétellel kapcsolatban. Szerződő felek kijelentik azt is, hogy jelen magánokiratba valótlán nyilatkozatot nem tettek, az eljáró ügyvéd nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.
28. Jelen szerződésben foglaltakon túl felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés felek igazolványainak fénymásolata és a tulajdoni lap másolat, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került.

29. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-t, a Földforgalmi tv.-t, az Átmeneti tv., az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet és a kapcsolódó jogszabályokat kell alkalmazni.

Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni. Jelen szerződés 10 (tíz), egyenként 6 (hat) számozott oldalból álló magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet a felek ép ésszel, józan és alapos megfontolás után, előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, – ügyvédi ellenjegyzés mellett - helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Sárospatak, 2026. év április hó 10. napján

.....
Szabó Endréné
Eladó 1.

.....
Iván Ildikó
Eladó 2.

.....
Iván Enikő
Eladó 3.

.....
Seres Istvánné
Eladó 4.

.....
Iván Istvánné
Özvegyi jog jogosult

.....
Kovács Gergely Tivadárné
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Sárospatakon, 2026. év április hó 10. napján

Dr. Tompa Zoltán ügyvéd
Tompa Ügyvédi Iroda
3950 Sárospatak, Rákóczi F. u. 39. I/3.
B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara lajstromszám: VII/71.
Kamarai Azonosító Szám: 36070278
ügyvédi igazolvány szám: Ü-113060
nyilvántartási szám: 04-030373

 TOMPA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tompa Zoltán ügyvéd
3950 Sárospatak, Rákóczi F. u. 39. I/3.
Tel./Fax: 06-47/655-147, Adószám: 19335513-2-05
Bankszámlaszám: 11734169-20010795
KASZ: 36070278, Ig.sz: Ü-113060, Lajstromszám: VII/71
B-A-Z M-i Ügyvédi Kamara nyilvántartási sz.: 04-030373