

A kormányzati portálon történő közzététel napja:

20 26.07.16. A jognyilatkozat megtételére

nyitva álló határidő első napja: 20 26.07.16.

utolsó napja: 20 26.08.11. E határidő jogvesztő

Levétel napja: 20

Mezőgazdasági föld átruházására kötött

aláírás

adásvételi szerződés

amely egyrészről

Balla Zsolt (születési név: Balla Zsolt; születési hely, idő:, anyja neve:

állampolgársága: magyar, személyi azonosító jele:, szig.szám:

adóazonosító jel: 3529 Miskolc, Szent György út 52. 4/2. szám alatti lakos,

mint **Eladó** (a továbbiakban Eladó)

másrészről

Palágyi András Ferenc (születési név: Palágyi András Ferenc; születési hely, idő: 1

anyja neve:, állampolgársága: magyar, személyi azonosító jele:

, szig.szám:, adóazonosító jel: 3994 Bózsza, Esze Tamás út 49. szám alatti

lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő); együttesen: **Szerződő felek** (a továbbiakban: Szerződő felek)

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

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladó 1074/100386 arányú tulajdonosa a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán nyilvántartott: **Bózsza, Külterület, 1030/17 helyrajzi számú**, „erdő” művelési ágú, 98 ha 3782 m² területű, 167,24 AK értékű ingatlannak. Az ingatlan jogi jellege a 34418/2008.04.03. számú határozattal bejegyzettek szerint Natura 2000 terület.

2. Eladó ezennel eladja, Vevő pedig megismert, megtekintett állapotában megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni illetőséget, a kölcsönösen és egybehangzóan kialakult **1.263.000,- Ft**, azaz **egymillió-kettőszázhatvanháromezer forint** vételárért.

Vevő a teljes vételárat jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül fizeti meg Eladó, OTP Banknál vezetett Eladó, OTP Banknál vezetett 11773425-03743997 számú számlájára történő banki átutalás útján.

A vételár megfizetése akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra került.

Eladó kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a fenti számlára történő átutalást saját kézhez történő teljesítésnek ismeri el és korábbi pénzügyi teljesítést is elfogad.

Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a hatósági jóváhagyás kézhezvételéről haladéktalanul értesíti Szerződő feleket.

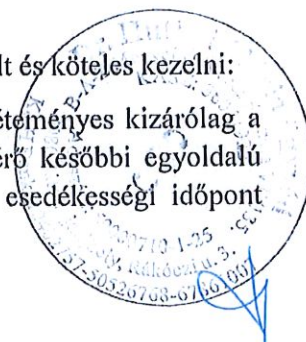
Felek kötelezik magukat arra, hogy egymás érdekeire tekintettel a Ptk. szabályai alapján kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen, egymás érdekeit figyelembe véve járnak el, és ennek körében elsősorban haladéktalanul tájékoztatják egymást minden olyan körülményről, amely befolyásolja a jelen szerződés teljesedését.

3. Eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – jelen szerződés hatályossága esetére - dr. Hutkai Mária (3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 3. sz. alatti) ügyvédnél letétbe helyezte az ingatlan tulajdonjogának Vevő általi megszerzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt tartalmazó külön okiratot 3 eredeti példányban – melyben visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy Vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan tulajdonjogát **adásvétel jogcímén 1074/100386** tulajdoni arányban megszerezze, tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A letéteményes ügyvéd a nyilatkozatot az alábbi letéti feltételek szerint jogosult és köteles kezelni:

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a letétbe helyezett nyilatkozatot letéteményes kizárólag a jelen szerződésben rögzített letéti rendelkezések szerint kezeli, az ettől eltérő későbbi egyoldalú rendelkezés kizárt. Letéteményes ügyvéd a letétkezelés végrehajtásáért az esedékességi időpont

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



alapulvételével felelősséggel tartozik. Dr. Hutkai Mária ügyvéd azt követően jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedély 2 példányát földhivatali ügyintézés céljából Vevő érdekében felhasználni, az illetékes földhivatalhoz benyújtani 2 munkanapon belül, amint Eladó, mint Letevő őt írásban arról értesíti a drhutkaimaria@gmail.com e-mail címre megküldött e-mailben, hogy a vételár megfizetésre került a részére, vagy Vevő hitelt érdemlő módon igazolja - az utaló bank által kiadott, az utalás visszavonhatatlan teljesítéséről szóló igazolással -, hogy a vételár megfizetésre került Eladó részére. Felek vállalják, hogy a vételár teljes megfizetését követően haladéktalanul értesítik a letéteményes ügyvédet. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Ügyintéző ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a letéteményesi feladatokat elvállalja.

4. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alábbi rendelkezéseiről:

21. § (1) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 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.

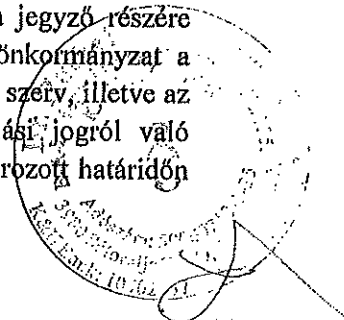
(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

(1c) Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

(2) Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

Palin 2. Balla



(3a) A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés a Földforgalmi törvény 23. §-a szerint hatósági jóváhagyást igényel.

5. Eladó szavatol Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanban fennálló tulajdoni illetősége per-, igény-, és tehermentes. Eladó polgári- és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az ügyleti ingatlanban lévő tulajdoni illetőségét a jelen szerződés illetékes földhivatal részére történő benyújtásáig semmilyen jogcímen sem idegeníti el és nem terheli meg.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs tudomása olyan jogról, tényről, hatósági eljárásról, amely az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos jogok gyakorlását befolyásolná vagy lehetetlenné tenné.

6. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5.§ 7. pontja értelmében földművesnek (földműves regisztrációs szám: 510589/2015.12.21. Sátoraljaújhelyi Járási Földhivatal) minősül.

Vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlási jog illeti, mint az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, tekintettel a Bózsva, külterület, 011/1 hrsz.-ú ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségére.

Vevő akként nyilatkozik, hogy magyar állampolgár és a tulajdonában vagy birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a törvényes mértéket (Földforgalmi törvény 16. §) így a törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) végrehajtásáról szóló 109/1999. FVM rendelet (Inytv.vhr.) 68/C. §-a értelmében nyilatkozik, hogy egyéb termőföld ingatlanban nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

7. Vevő a Földforgalmi törvény 13. – 14. §-aira tekintettel, vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt 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 kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Eladó kijelenti, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség harmadik személy használatában nincs.

8. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni illetőség vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

9. 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.

10. Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár kifizetésének napján lép az ingatlanrész birtokába. Vevő a birtokba lépéstől kezdődően jogosult az ingatlanrész használatára és hasznosítására, illetve attól kezdve köteles az azzal kapcsolatos költségek és kárveszély viselésére.

Palán

Földhivatal



Eladó a 2013. évi V. törvény 6:215. § (2) bekezdése alapján az ingatlan birtokba adása napján az ingatlanrész birtokát is átruhazza a Vevőre.

11. Vevő kéri annak rögzítését, hogy az ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett tulajdoni illetőséget nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő az illetékkiszabásnál az illetékekről szóló, többször módosított, 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésében p) pontjának alkalmazását, földműves termőföld tulajdonszerzését megillető illetékmentesség megállapítását kéri.

Eladó tudomásul veszi eljáró ügyvéd tájékoztatást a SZJA-ról szóló jogszabályokról.

12. Szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban kijelentik, hogy a jelen jogügylet valós jogügylet, nem ütközik a pénzmossárról szóló törvény rendelkezéseibe. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben előadják, hogy saját nevükben és javukra járnak el, az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket 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.

13. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltás bejegyzésének alapjául szolgáló okiratok (ingatlan adásvételi szerződés) és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészíttetése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőt terheli.

14. Jelen ingatlan adásvételi szerződést kötő felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Hutkai Mária ügyvédet (székhely: 3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 3. sz.) az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésére, ellenjegyzésére, illetőleg az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljeskörű képviselet ellátására, különösen Eladó tulajdonjogának töröltetésére, Vevő tulajdonjogának adásvétel útján történő bejegyeztetésére, valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára való bejegyeztetésére, szükség esetén az Ákr., az Inytv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására, továbbá az illetékes jegyző valamint a földügyi hatóság előtti közigazgatási eljárás során történő képviselet ellátására, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével ér véget.

Az eljáró ügyvéd a felek meghatalmazását elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó hatályos jogszabályokról, továbbá teljeskörűen tájékoztatta őket az ügymenetről, akik ennek tudatában kötik meg a szerződést. Kijelentik továbbá, hogy jelen magánokiratban valótlán tartalmú nyilatkozatot nem tettek. Sem az eljáró ügyvédet, sem pedig egymást nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően tényvázlatot nem vesznek fel, mivel a szerződés és rendelkezései teljes egészében kimerítik annak tartalmi feltételeit.

4
Pálfi Zoltán



16. Eladó és Vevő kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem korlátozott. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-t és a kapcsolódó jogszabályokat kell alkalmazni.

Jelen szerződés 8 (nyolc), egyenként 5 (öt) számozott oldalból álló magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Budapest, 2026. év június hó 27. napján

.....
Palágyi András Ferenc – Vevő

.....
Balla Zsolt – Eladó

A fenti adásvételi szerződést alulírott, Dr. Hutkai Mária ügyvéd (3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 3. sz.) Budapest, 2026. június hó 27. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Hutkai Mária - ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 3.
KASZ: 36061922

