

VEVŐ ÁLTAL TETT VÉTELI AJÁNLATTAL ÉS A TULAJDONOS ELFOGADÓ NYILATKOZATÁVAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉRE IRÁNYULÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (földforgalmi törvény) valamint a (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a földforgalmi törvény 23.§ - 30.§-ai alapján 6 hónapot is igénybe vehet, mely alapján a vevő – vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által határozatlan megjelölt személy – tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül. Ez a határidő is meghosszabbodhat a földforgalmi törvény 30.§ (5) bekezdése alapján azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásának eljárása nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - szőljegyzetessék az ingatlan-nyilvántartásban. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek, és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. Ezen túlmenően ez alatt az igen hosszadalmas eljárás ideje alatt, mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben, előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat: Amely létrejött egyrészről **Bene Sándor**.

5300 Karcag, Bene tanya 86431 sz. alatti lakos, mint **eladó**, másrészről **Dr. Csízi István**

00 Karcag, Liget 27. sz. alatti lakos, mint **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Az eladó eladja az 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező, a Karcag külterületi 01633/3 hrsz. alatt nyilvántartott külterületi, **8571 m²** területű, **3,00 AK** értékű, **legelő** művelési ágú (3. min. oszt.) ingatlan a fent megjelölt vevőnek, aki azt megtekintett állapotban veszi meg, a természetben kimutatott helyen határokkal 1/1 arányban.
2. A felek az 1. pontban körülírt ingatlanilletőség vételárát kölcsönösen kialakulva **857.100,-Ft** azaz **Nyolcszázötvenhétezeregyszáz forint** összegben határozták meg, mely vételárát a vevő – a felek egybehangzó nyilatkozata szerint – jelen szerződés aláírása alkalmát megelőzően már megfizette az eladó részére átutalás útján, amelynek megtörténtét és a teljes vételár átvételét az eladó, számláját elektronikus úton ellenőrizve jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
3. A felek rögzítik, hogy ha az 1. pontban körülírt ingatlanilletőség harmadik személy használatában van, a vevő vállalja, hogy a föld használati jogosultságot nem hosszabbítja meg és annak lejárátát követően a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat és a fentiekre tekintettel a földforgalmi törvény 13. § (4) a) és b) pontokban foglaltakat is. A vevő, mint földhasználó földműves nyilatkozik a földforgalmi törvény 40§ (1) (4) bekezdés szerinti, feltételeknek megfelel, valamint a 41.§-ban foglalt kizáró okok vele szemben nem állnak fenn. Ezen túlmenően a vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik – a földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdésben foglaltakról – hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozása). Továbbá a vevő nyilatkozik a földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdésében foglaltakról – hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot – 300 hektárt (résztulajdon szerzésénél a 6000 AK értéket) – jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése a már tulajdonában és használatában (használatában) lévő földterületek együttes mértéke – nem haladja meg. A Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 16.§ (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot – 1200 hektárt – tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő jelen szerződés aláírásával ezennel nyilatkozik, az Inyvt. vhr. 68/C. § alapján, hogy részarány földtulajdona nincs.
4. A vevő a teljes vételár kifizetését követően a mai naptól szedi a jelen ügylet tárgyát képező ingatlan hasznait és viseli a terheit. Az eladó az 1. pontban körülírt ingatlan per-, igény- és jelen, ill. 3. ponton kívüli esetleges földhasználatot illető tehermentességéért szavatosságot vállal. A vevő nyilatkozik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pont szerinti olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, így elővásárlási joggal rendelkezik. A vevő nyilatkozik, hogy földműves. Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Nyilvántartási száma: 0530000006935. Az eladó nyilatkozik, hogy 3. személynek haszonbérlete nincsen az 1. pontban körülírt ingatlanban. A felek nyilatkoznak, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanon nincs épület, ültetvény vagy agrotechnika.
5. A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan

vonatkozásában nem áll fenn. Az eladó nyilatkozik, hogy az 1. pontban foglalt ingatlan 2. pontban foglalt vételáron, 3. és 4. pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó vevői vételi ajánlatot elfogadja. A felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okirat illetékes Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján történő kifüggesztésével kapcsolatos eljárás teljes körű lefolytatásával. A jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen okiratot kifüggesztésre a szerződés aláírásától – a mai naptól – számított 8 napon belül nyújtja be az illetékes Vármegyei Földhivatali Főosztályhoz a szükséges formanyomtatvánnyal együtt. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztés időtartama 30 nap. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztési eljárás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes. A felek nyilatkozzák, hogy az ingatlanon sem építmény, sem agrotechnika nincsen, a földet harmadik személy javára földhasználat nem terheli.

6. Az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő javára az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék 1/1 arányban, minden külön megkérdezése vagy nyilatkozata nélkül, amelyet vele egybehangzóan a vevő – jelen okirat aláírásával - maga is kér.
7. A felek egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy az adó és illeték szabályait ismerik, eljáró ügyvéd tájékoztatása és figyelemfelhívása alapján, amely kiterjedt különösen a szükséges bevallások és igénybe vehető kedvezményekkel kapcsolatos szabályokra. A felek tudják, hogy jelen szerződés 2025. március 24. napján kiállított e-hiteles nélküli tulajdoni lap másolat alapján készült. A felek megállapodása alapján a jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket és az ingatlan átvételével járó kiadásokat a vevő viseli. A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik.
8. A felek tudják, hogy a jelen szerződést hatósági jóváhagyás után – 8 napon belül – a Fétv. 31. § alapján a Fétv. 17. § (1) bekezdésére figyelemmel kell benyújtani az illetékes földhivatali osztályhoz, mely példányokból egy példány a földforgalmi törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.
9. A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, igazolványszámaikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amely a vevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek. A felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását a személyi adatok elektronikus ellenőrzésére vonatkozólag, amelyet egymással kapcsolatban nem igényelnek, eljáró ügyvéd elektronikus aláíráshoz szükséges elektronikai-technikai háttérrel rendelkeznek.
10. A felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, míg a földhivatal előtti eljárásra és az azt megelőző közzététel, valamint hatósági jóváhagyási eljárásra meghatalmazzák a DR. SZABÓ MIKLÓS Ügyvédi Irodát Dr. Szabó Miklós ügyvéd (5300 Karcag, Püspökladányi út 10.) ügyintézője mellett, aki jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen okirattal kapcsolatos jogairól és kötelezettségeikről részletes tájékoztatást adott, azt megértették és annak ismeretében kijelentik, hogy jelen okiratot kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszövegezni, adataikat ellenőrizték, azért szavatolnak, és azt, mint a szerződési akaratukat tükröző dokumentumot, egyben ügyvédi tényvázlalnak is tekintik. Kijelentik, hogy jelen szerződés minden elemet tartalmaz a megállapodásuk alapján. Kijelentik, hogy jogaikkal élni tudnak, és kötelezettségeiket teljesítik.

A felek kötelezik magukat, hogy ha az eljáró földhivatal a jelen szerződés alapján a bejegyzést megtagadná vagy azt hiánypótlás teljesítésétől tenné függővé, ill. valamely jelen szerződést érintő hivatalos szerv észrevételt tenne, úgy vállalják, hogy közreműködnek a hiánypótlásban, észrevételben foglaltak végrehajtására. Ezen szerződés a felek, mint akaratukkal teljes mértékben megegyezőt felolvasás, átolvasás és megértés után saját kezű névaláírásaikkal látják el. Aláírásukkal azt is elismerik, hogy jelen szerződés 1-1 eredeti példányát írták alá.

Kelt: Karcag, 2025. március 24.

Bene Sándor, eladó

Készítette és ellenjegyezte Karcagon, 2025. március 24. napján. "Ellenjegyzem"

Dr. Szabó Miklós ügyvéd
DR. SZABÓ MIKLÓS Ügyvédi Iroda
(5300 Karcag, Püspökladányi út 10./KASZ.: 36068975)

Jelen szerződés közzlése a joghatályos kormányzati
portálon 30 napon át közzétételre kerül.

Dr. Csizi István, vevő
Kifüggesztés napja: 2025.04.04
Közzététel kezdő napja: 2025.04.05
Közzététel utolsó, nyilatkozat megtételére
vonatkozó jogvesztő napja: 2025.04.21.
Bevétel napja:

Rózsa Sándor
jegyző megbízásából

Lingné Orosz Hajnalka :
ügyintéző