

Közlés napja: 2025.08.15.
Az elővásárlásnak jogorvoslati nyitási határidő betelte: 2025.09.15.
Adásvételi Szerződés



Amelv létreiott egyfelől **Zagyva László** (születési családi és utóneve: Zagyva László, szül.:
, anyja neve: , sz.sz.: , adóazonosító jele:
3335 Bükkszék, Egri út 20. sz. alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másfelől **Bozó Kornél** (születési családi és utóneve: Bozó Kornél, szül.:
anyja neve: , sz.sz.: , adóazonosító jele: , adószáma:
, földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: 3258
Farnaleesz, Bolya tanya 000072. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között, alulírott napon
és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 370/1218 hányadban tulajdonosa a **Bükkszék külterület 0182 hrsz.** alatt nyilvántartott erdő
művelési ágú 3.2543 ha térmértékű 6.18 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlanak.
A 2025. július 30. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján az ingatlanon
az eladót megillető tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentes.

Eladó a fentiekben megjelölt ingatlanhányada tekintetében vevő tulajdonjogának ingatlan-
nyilvántartásba történő bejegyzéséig teljes teher-, per- és igénymentességet szavatol, beleértve, hogy
azon harmadik személyt semmilyen jogcímen nem illet meg földhasználati jog.

2./ Eladó eladja, vevő, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
(a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földművesnek minősül, megveszi az eladót az 1./ pontbeli
ingatlanon megillető 370/1218 tulajdoni illetőséget, úgy ahogyan az jelen okirat aláírása napján vevő
által ismert állapotban a természetben megtalálható, a szerződő felek által kölcsönösen kialakított és
elfogadott 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszáz ezer forint vételárért.
Felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a jelen pont szerinti vételárból
1.300.000,- Ft a föld értékének, míg 200.000,- Ft az ingatlanon lévő ültetvény értékének felel meg.

3./ Vevő a 2./ pont szerinti vételárat a jelen jogügyletnek a Földforgalmi tv. 7. §-a szerinti hatósági
jóváhagyását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott
szerződés részére történt átadását követő öt napon belül fizeti meg eladónak, az eladó nevében vezetett
62800376-10092798-00000000 számú bankszámlára történő átutalás útján, amennyiben a tulajdonjog
bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartás adatai vevőre nézve nem
változtak meg hátrányosan a jelen jogügylet napján fennálló állapothoz képest.

Ezen feltétel nem teljesülése esetén vevő fenntartja a jogot, hogy a szerződéstől elálljon, mely
nyilatkozatot az eladó jelen szerződésben megjelölt lakcímeire feladott ajánlott postai küldemény útján
jogosult közölni, mely küldeményt a feladást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Felek jóváhagyólag tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a vevő elővásárlási jogát a rangsorban
megelőző más elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés vevő
vonatkozásában nem hatályosul, eladó a rangsorban előbb álló elővásárlásra jogosult részére köteles
az 1./ pontbeli ingatlanhányadát eladni.

4./ Vevő az adásvétel tárgyát képező 1./ pontbeli ingatlanhányad birtokába a jelen jogügyletet
jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét és a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően,
tulajdonjog bejegyzési kérelmének a földhivatalhoz történő benyújtása napján lép.

5./ Eladó külön okiratba foglalt nyilatkozatával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz,
hogy az 1./ pontbeli ingatlan 370/1218 tulajdoni hányadára a tulajdonjog vevő javára adásvétel
jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a vételár hiánytalan kiegyenlítését
követően, az ingatlanon őt megillető tulajdonjog egyidejű törlésével.

A vételár hiánytalan kiegyenlítéséig az eladó tulajdonjogát fenntartja.


Zagyva László


Bozó Kornél


Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

72363/2025

Ezzel összefüggésben felek rögzítik, hogy eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges alakszerű írásbeli nyilatkozatát az okiratot ellenjegyző Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédnél letétbe helyezte, mely tény letéteményes ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével is igazol. A letét díjmentes.

A letét tárgyát képező nyilatkozatot letéteményes kizárólag a teljes vételár kiegyenlítését követően jogosult kiadni - felhasználni a földhivatal előtti eljárásában.

A teljes vételár megfizetése tényét eladó vagy vevő hitelt érdemlően kötelesek bizonyítani.

Megfelelő bizonyításnak tekintik a felek a szerződés szerinti banki átutalás megtörténte vonatkozó, az utalást teljesítő, vagy a jogosulti bankszámlát vezető pénzintézet által ügykörében kiadott, az átutalás megtörténte, illetőleg a számlán való jóváírásra vonatkozó banki igazolást.

6./ A tulajdonjog átszállásával és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével együtt járó költséget és illetéket vevő viseli.

Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p.) pontjában foglalt illetékmentességet igénybe kívánja venni, vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanhányad tulajdonjogát a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és azt mezőgazdasági célra hasznosítja.

Vevő tudomással bír arról, hogy jelen pontban meghatározott kedvezményhez szükséges igazolásokat maga köteles a NAV felhívására szükség szerint csatolni.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanidegenítési-szerzési képességük semmilyen okból nincs korlátozva.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. e) pontja** (olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van), **18. § (4) bek. a) és b) pontja** (HEV01-05621-2/2022 számon bejegyzett családi mezőgazdasági társaság tagja, előzőleg 10/00774-9 nyilvántartási számon bejegyzett családi gazdaság tagja, fiatal földműves) alapján jogosult elővásárlásra.

Eladó okirati aláírásával kijelenti, hogy amennyiben vevővel azonos ranghelyen álló más elővásárlásra jogosult is kíván élni ezen joggal, az esetben a szerződés szerinti vevő részére kívánja eladni az adásvétel tárgyát képező 1./ pontbeli ingatlanhányadot.

Eladó köteles a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján jelen egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

9./ Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseire figyelemmel kijelenti:

- A tulajdonában, illetve használatában lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő ingatlanhányaddal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályokban meghatározott felső határértéket.

- Kijelenti, hogy a tulajdonában és használatában álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000.

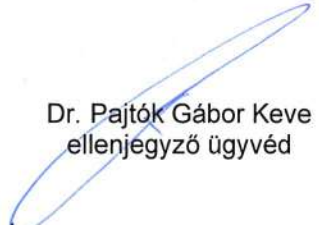
- Kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alkalmazása szempontjából földművesnek minősül.

- Vállalja, hogy a jelen adásvétellel érintett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földrészelést a tulajdonszerzése időpontjából számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.

- Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.


Zagyva László


Bozó Kornél


Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

- Kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.
- Kijelenti, hogy vele szemben jelen föld tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot.

Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 23. §-a alapján jelen jogügylet érvényességi feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, illetőleg a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadók.

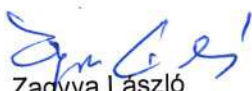
11./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A személyi azonosságot igazoló okiratok érvényességéről meggyőződött, a felek személyi igazolványáról és lakcímkártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okirataikban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje.

12./ Szerződő felek a jelen jogügylethez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban – beleértve a Földforgalmi törvény szerinti hatósági eljárást – és a vevő tulajdonszerzéséhez kapcsolódó visszterhes vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatosan a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásban képviselőjükkel az okiratot szerkesztő Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Telekessy u. 1.) képviselőjében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédet hatalmazták meg. Meghatalmazott jogi képviselő a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Szerződő felek kijelentik, a jogi képviseletre vonatkozó megbízás kifejezetten okratszerkesztésre, illetve a szerződésben megjelölt eljárási cselekményekre vonatkozott, adótanácsadásra nem.

Felek jelen okirat aláírásával is tanúsítják, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a visszterhes vagyonátruházáshoz kapcsolódó adónemekre jelen jogügylet tekintetében kifejezetten a személyi jövedelemadóra, a vagyonszerzéssel kapcsolatos illeték mértékére, a szerződő felek által igénybe vehető adó- és illeték kedvezményekre részükre részletes tájékoztatást adott.

Kelt Egerben, 2025. július 30. napján


Zagyva László
eladó


Bozó Kornél
vevő

Ellenjegyzem
Egerben, 2025. július 30. napján

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: 36/518-851 Mobil: +36-20/230-3954
e-mail: keve.pajtok@pajtok.hu
KASZ: 36066630
3300 Eger, Telekessy u. 1.
KASZ: 36066630

