

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Molnár Tamás sz.

(an.

szül.:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

Sólyom u. 12. szám alatti lakos, mint eladó, a

továbbiakban **Eladó**

másrészről

Gulyás Mihály sz.

(an.

szül.:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

agrárkamrai nyilvántartási száma:

)

3599 Sajószöged, Ady Endre út 8/A. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban **Vevő** között az alábbi napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Az adásvétel tárgya

1. Okiratot szerkesztő ügyvéd által megtekintett tulajdoni lap tanúsága szerint eladó **2039/8159-ed arányban** (II/5. és 8. sorszám alatt) bejegyzett tulajdonosa a **Sajószöged külterület 0113/4 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, összesen 2 ha 5032 m² területű, 81.59 AK értékű ingatlanak.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant 2 db vezetékgig terhes, az Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányada fentiekben túl per- teher- és igénymentes.
3. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányada vonatkozásában haszonbérleti szerződéssel nem rendelkezik, az nem áll harmadik személy használatában.

Termőföldre vonatkozó speciális rendelkezések

4. A Szerződő felek tudomásul veszik a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részükre adott tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül, ezért az ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet - a továbbiakban: Rendelet - rendelkezései az irányadóak.
Jelen szerződés érvényességének és hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.
5. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonosnak a jelen szerződést nyolc napon belül meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésével megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból megküldi azt a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének azzal, hogy elrendeli a szerződés 30 napon történő közzétételét.

A vételár megfizetése, az Ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának átruházása

6. Vevő az ingatlan tulajdoni hányadot a természetben megtekintett állapotában vásárolja meg Eladótól akként, hogy az ingatlan 2039/8159-ed tulajdoni hányadban válik tulajdonosává.
7. Az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdoni hányad kölcsönösen kialakított vételára **950.000,- Ft, azaz Kilencszázötvenezer forint**. Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárát a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának szerződő felekkel való közzétételét követő 8 napon belül banki átutalással köteles megfizetni az Eladó részére az eladó nevén lévő OTP Bank által vezetett számla számlaszámra. Az Eladó a vételár fenti bankszámlájára történő átutalását saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
8. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi a vevő javára és nevére szóló tulajdonjog átruházó nyilatkozatát 6 eredeti példányban, melyben a vételár hiánytalan megfizetésére tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen leírt ingatlan 2039/8159-ed arányú tulajdonjoga a Vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

.....
Molnár Tamás eladó

.....
Gulyás Mihály vevő

.....
Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

Eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul írásban értesíti az eljáró ügyvédet a krisztina.karoly@yahoo.com e-mail címen, eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló értesítést követően, a záradékolt adásvételi szerződésekkel együtt haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

9. A Vevő az ingatlan birtokában van, húzza az ingatlan hasznait és viseli az ingatlannal együtt járó terheket.

Nyilatkozatok

10. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás vagy kizárás alatt nem áll.
11. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő termőföldek együttes nagysága a jelen szerződéssel általa megszerezni kívánt ingatlannal együtt nem haladja meg a 300 hektárt, melyre tekintettel a Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés alapján történő tulajdonjogszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 16. § -ában meghatározott szerzési korlátozásba.
12. Vevő jelen szerződés aláírásával a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a. a föld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem, földműves vagyok, és szerepelek a közhiteles nyilvántartásban, (510440/2014. számon)
 - b. a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek,
 - c. vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom,
 - d. nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom,
 - e. az ingatlanügyi hatóság jelen szerződést megelőző 5 éven belül velem szemben nem szabott ki jogerősen földvédelmi bírságot,
 - f. jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem,
 - g. részarány-tulajdonnal nem rendelkezem,
 - h. a földforgalmi törvény szerint elővásárlási jogosultsággal rendelkezem, mint olyan **földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül** a Fftv. 18.§ (1) bek. c) pontja alapján (a Sajószöged külterület 0113/3 és 0113/5 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosaként) és a 18.§ (4) bek. a) pontja alapján, mint a NAK B-A-Z Vármegyei Igazgatósága által OCSG-00057666 számon nyilvántartott **őstermelők családi gazdaságának a tagja**.
Valamint a Vevő rögzíteni kívánja, hogy az ingatlan 4080/8159-ad arányú tulajdonosa 2025. 07. 23. napjától.

Egyebek

13. A Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az eljáró ügyvédtől a hatályos visszerthes vagyónátruházási illetékfizetési szabályokról a tájékoztatást megkapta és azt megértette.
14. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által 1003231742 számon kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, **földműves őstermelő** (adószáma: 71774154-2-25).
15. Vevő vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 1. pontban körülírt termőföldet a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

.....
Molnár Tamás eladó

.....
Gulyás Mihály vevő

.....
Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

16. Vevő mindezek alapján az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, és kéri az ott szabályozott kedvezmény alkalmazását.
17. Vevő tudomásul veszi, hogy ha a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni jogot alapít, igazoltan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
18. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy az eljáró ügyvédtől a hatályos személyi jövedelemadó fizetési szabályokról a tájékoztatást megkapták és azt megértették.
Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja eladót, hogy jelen jogügyletnek személyi jövedelemadó vonzata számára nincs, tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadot több, mint 5 éve (11 éve) szerezte.
19. A Szerződő felek közösen nyilatkoznak, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel felmerülő költség, a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a Vevőt terheli.
20. Szerződő felek (eladó és vevő) meghatalmazzák Belláné dr. Károly Krisztina ügyvédet (székhely: 3598 Nagycsécs, Apponyi u. 13. szám, nyilvántartási szám: B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara 04-031381, KASZ: 36057355), hogy a jelen adásvételi szerződést elkészítse és ellenjegyezze, a szerződésben számszerű vagy betűszerű elírás esetén javítást végezzen és meghatalmazzák a szükséges hatósági jóváhagyási eljárás lebonyolításával, valamint hogy a szerződő feleket az illetékes Földhivatali Osztály előtt teljes jogkörrel képviselje, helyettük aláírhat és a jelen adásvételi szerződés szerint a Sajószöged külterület 0113/4 hrsz.-ú ingatlan 2039/8159-ed részéről eladó tulajdonjogát töröltesse, mellyel egyidejűleg vevő tulajdonjogát 2039/8159-ed tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse; amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.
21. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
22. Jelen szerződés 3 (három) számozott oldalból áll és hét egyező példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett. Szerződő felek részére jelen okirat egy-egy példánya kiadmányozásra kerül, mely egyúttal tényvázlatként is szolgál.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt – átolvasás és értelmezés után – jóváhagyólag aláírták.

Győr, 2026. június 23.

.....
Molnár Tamás
eladó

Nagycsécs, 2026. 07. 09.

.....
Gulyás Mihály
vevő

„Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, Nagycsécson, 2026. 07. 09. napján azzal, hogy Eladó részéről az aláírás sajátjakénti elismerése távazonosítás és videotelefon útján történt:”

Közzététel napja:	2026. 07. 30.
Közlés kezdő napja:	2026. 07. 31.
A joggyakorlásra nyitva tartó határidő utolsó napja:	2026. 08. 31.
E határidő jogvesztő!	
Levétel napja:	2026. 08. 01.
Az elektronikus közzététel fenti időtartamban megtörtént!	

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd
KASZ: 36057355

