

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**Jávitel napja: 2026.09.01.
Kötendő jognyilatkozat

Amely létrejött egyfelől

12 / 24 arányban tulajdonos - SZABÓ TIBORNÉ, szül. név: , Születési hely, idő: , An.: , Adóazonosító jel: , Személyi azonosító: , szem.ig.szám: , 3599 Sajószöged, István út 14. szám alatti lakos - magyar állampolgár - **mint eladó** 1.

12 / 24 arányban tulajdonos - BAKA JÓZSEF, szül. név: , Születési hely, idő: , An.: , Adóazonosító jel: , Személyi azonosító: , szem.ig.szám: , 3441 Mezőkeresztes, Akác utca 27. szám alatti lakos - magyar állampolgár - **mint eladó** 2. **másrészről**

KERESZTESINÉ LIPCSEI ANNA (szül. neve: , szül. hely, idő: , an.: , szem.ig.sz.: , személyi azonosító: , adóazonosító jele:) 3467 Ároktó , Damjanich utca 17. szám alatti lakos - agrárkamara nyil.sz.: , földműves azonosítója: B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatalnál vezetett: , i. számú östermelők családi gazdaságának nyil.szám.: - magyar állampolgár - **mint vevő** (a továbbiakban : vevő) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) Eladók eladják , a vevő pedig megtekintett és jelenlegi természetes állapotában megvásárolja, a **ÁROKTÓ külterület 0189/4 hrsz** alatt felvett, **szántó** megnevezésű, **4 ha 5922 m² alapterületű**, **48,00** Ak értékű ingatlan, mely a természetben **ÁROKTÓN található**.

Föld haszonbérlet van bejegyezve az ingatlanra. Földhasználó : **KERESZTESINÉ LIPCSEI ANNA** (szül. neve: , szül. hely, idő: , an.: , 3467 Ároktó , Damjanich utca 17. szám alatti lakos, használat kezdete: 2020. 10. 31. - lejárata: 2030. 12. 31. , ellenértéke: 41.500 forint / hektár / év.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, földhaszonbérleti szerződés áll fenn az ingatlanon .

2.1.A felek az ingatlan : **vételárát: 7.808.000 Ft., azaz** Hétmillió- nyolcszáznyolcezer forintban, állapítják meg melyet a vevő szerződés jóváhagyását követően 5 munkanapon , fizet meg **- eladók részére. Fejenként. 3.904.000 Ft-ot .** **Eliáró ügyvéd a vételár kiegyenlítéséről átvételi elismervényt bocsájt ki.**

3. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan- **per-, teher-igénymentes.**

4. A birtokba lépés ideje: a szerződés érvényes létrejötté.

4.1.A felek kötelezettséget vállalnak arra is, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adás-vételi szerződést érintő bármely határozatáról a szerződést készítő ügyvédet haladéktalanul értesítik.

4.2.Amennyiben harmadik személy a törvényben előbb lévő elővásárlási jogával élt és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával ezen rájelentkező elővásárlási jogosulttal hozza létre az adásvételt - és ezen jog gyakorlójával jön létre adott ingatlanokat érintően adásvételi szerződés - felek rögzítik azt, hogy: **rájelentkezés esetén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával kijelölt rájelentkező elővásárlási jogosult új vevő tudomással bír arról, hogy - a határozat kézhezvételét követő időponttól számítottan - a vonatkozó A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13/A. § * törvényi rendelkezések alapján KERESZTESINÉ LIPCSEI ANNA vevő helyébe lép, így mint nevezett vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.**

Felek rögzítik, hogy erre figyelemmel a jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmaz. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

SZABÓ TIBORNÉ
eladó 1.BAKA JÓZSEF
eladó 2.KERESZTESINÉ LIPCSEI ANNA
vevőDr. Langó Henriett
ügyvéd

5.1.) A Vevő nyilatkozik, hogy: - földművesnek minősül, megfelel 2013. évi CXXII. tv. 5 § (7) pontjában meghatározott feltételnek.

5.2. Vevő nyilatkozik - tulajdonszerzési korlátozás alatt nem áll, mivel a már tulajdonában és használatában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. (2013 évi CXXII. tv. 16 § (1))

5.3. Vevő gazdálkodási céllal vásárolja meg.

5.4. A Vevő vállalja, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 13 §(1) foglalt feltételnek, azaz:

- 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.

Felek kijelenti, hogy a termőföld nem áll harmadik személy használatában. (2013. évi CXXII. tv. 13 §(4)).

5.5. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra jogosult.

A 2013 évi CXXII. tv. 18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

b) a földet használó olyan földművest, ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

Vevő nyilatkozik, hogy a lakóhelye: ÁROKTŐ, és a z Ároktő 0189/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 1 / 1 arányban

KERESZTESINÉ LIPCSEI ANNA - vevő.

6. A Vevő kijelenti, hogy a 2013 évi CXXII. tv. 14 § (1) - (2) bekezdése értelmében: nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § szerint 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. 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. 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. 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. Az elővásárlási jog jogosultja, köztük a Magyar Államot képviselő Földalapkezelő a hirdetményi közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az Eladót az olyan elővásárlási jogosulttól érkező elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőben tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1 pontban írt ingatlan értékesítése esetén a vonatkozó törvényi rendelkezések - mint A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. Törvény, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. Törvény, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet - irányadók számukra, amely jogszabályban előírt vonatkozó eljárásokról, kötelezettségekről eljáró ügyvéd tájékoztatja és nyilatkoztatja feleket. Szerződő felek kijelentik, hogy az ott ismertetett törvényi rendelkezések joghatásait megértve - azok teljesítésére, a leírtak betartására jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállalnak. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 4. pont alatti törvényi eljárások, az ott előírt értesítések megtétele, a szükséges okiratok beszerzése az Eladók kötelezettsége, aminek a megsértése kártérítési felelősséget vonhat maga után.

7.1.) A feleknek tudomása van arról, hogy az ingatlanra nézve: a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) útján gyakorol. Az adásvételi szerződés érvényességéhez a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet hozzájárulását is meg kell kérni.

SZABÓ TIBORNÉ
eladó 1.

BAKA JÓZSEF
eladó 2.

KERESZTESINÉ LIPCSEI ANNA
vevő

Dr. Langó Henriett
ügyvéd

Dr. Langó Henriett
ügyvéd

3580 Tiszaújváros, Izabella u. 10/A fsz/1.
Adószám: 53770996-1-25

Eladók , - bejegyzési engedélyben / eladói nyilatkozatban, adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra a Vevő tulajdonjoga adásvételénél 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön.

9. A felek cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési korlátozás alatt nem állnak.

10. **VEVŐ KÉRI A NAV Adóhatóságot hogy illetékmentességet alkalmazzon**, Illetéktörvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti , p)-^a a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, 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- pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

11. Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

12. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, település jegyzője, és a , **B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal, illetékes Szakhatóság, előtt eljárjon , aláírjon, javítson a ÁROKTÓ , külterület 0189 / 4 hrsz-ú ingatlan tekintetében, a tulajdonjog bejegyzése – adásvétel jogcímén- a előtt a képvisellel megbízzák dr. Langó Henriett (székhely: 3580 Tiszaújváros, Izabella u. 10/ a fsz/1..) ügyvédet, aki kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.**

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést tényvázlatként is elfogadnak, kioktatást követően annak joghatásait megértették. Szerződő felek, hozzájárulnak ahhoz is, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd a személyazonosításra szolgáló okmányokban rögzített adatokról másolatot készítsen, és azt jelen jogügylet során felhasználja. Elismerik azt is, hogy okírat szerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről. Felek elismerik azt is hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a MÜK Szabályzat pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló tv. és az ügyvédi törvény alapján az eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Az azonosítást az eljáró ügyvéd a felek által bemutatott személyazonosság és lakcím igazolására alkalmas okiratok vizsgálatával elvégezte.

13. Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá, nincsenek tévedés és fenyegetése hatása alatt.

Szerződő felek, jelen 1 különálló lapon szövegezett, 13 pontból álló, egymással szó szerint megegyező, 10 példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratuknak és e szerződéssel biztosított érdekeiknek mindenben megfelelőt, elolvasás és kölcsönös értelmezés után, az egyidejűleg jelenlévő eljáró ügyvéd előtt jóváhagyólag írják alá.

Tiszaújváros, 2026. 07. 16.

.....
SZABÓ TIBORNÉ

eladó 1.

.....
BAKA JÓZSEF

eladó 2.

.....
KERESZTESINÉ LIPCSEI ANNA

vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem : Tiszaújvárosban, 2026. 07. 16. napján :

Dr. Langó Henriett-

ügyvéd

3580 Tiszaújváros, Izabella út 10/A Fsz/1.

B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamarai azonosító szám: 36073400

Dr. Langó Henriett
ügyvéd
3580 Tiszaújváros, Izabella u. 10/A fsz/1.
Adószám: 53770996-1-25