

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésztől:

KUKÓ ISTVÁN

/szül: SZÉCHÉNYI ANNYA
szem.sz. szig.sz. adóaz:
3976 Révleányvár, Fő u. 65. szám alatti lakos,
BARATI JÓZSEF szül.név.

/szül: anyja:
szem.sz. szig.sz. adóaz:
3976 Révleányvár, Dózsa György u. 11. szám alatti lakos,
RAGÁNY JÁNOS

/szül: anyja:
szem.sz. szig.sz. adóaz:
3976 Révleányvár, Rákóczi u. 5. szám alatti lakos,
RAGÁNY JÁNOS MIHÁLYNÉ szül.név.

/szül: anyja:
szem.sz. szig.sz. adóaz:
3976 Révleányvár, Rákóczi u. 5. szám alatti lakos,
RÉTI ÁRPÁDNÉ szül.név.

/szül: anyja:
szem.sz. szig.sz. adóaz:
3792 Sajóbábony, Erkel Ferenc út 17. szám 1/4. ajtószám alatti lakos, mint eladók
DEÁK MIKLÓS ALEX szül.név.

másrészről:

/szül: anyja:
szem.sz. szig.sz. adóaz:
3976 Révleányvár, Fő út 62. szám alatti lakos, mint vevő

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Révleányvár zártkerti 1146. hrsz. alatt felvett, szőlő művelési ágú, 1531 m² alapterületű, 3,20 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Kukó Istvánné eladó tulajdonát képezi.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Révleányvár zártkerti 1167. hrsz. alatt felvett, kert művelési ágú, 581 m² alapterületű, 1,31 AK tiszta jövedelmű ingatlan 30/1500-ad tulajdoni arányban Barati József (II/15.), 15/1500-ad tulajdoni arányban Ragány János Mihályné (II/17.), 30/1500-ad tulajdoni arányban Réti Árpádné (II/18.) eladók tulajdonát képezi.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Révleányvár külterületi 1159. hrsz. alatt felvett, szőlő művelési ágú, 1825 m² alapterületű, 3,81 AK tiszta jövedelmű ingatlan 54/240-ed tulajdoni arányban Ragány János (II/3., II/6.) eladó tulajdonát képezi.

2./ Az eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul, per-, igény és tehermentesen, ezért a szavatosságot magukra vállalva a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlant, illetve ingatlan illetőségeket a vevő részére.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlant és ingatlan illetőségeket az eladóktól a kölcsönösen kialakított 490.000,- Ft, azaz Négyszázkilencvenezer forint vételárért, amely vételárat a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül pénzügyi utalással teljesíti az eladók részére, az eladók által megadott lakossági folyószámlákra, külön eladói nyilatkozat aláírásával igazoltan. A vételárból Kukó Istvánné eladót 400.000 Ft, Barati József és Réti Árpádné eladókat fejenként 20.000 Ft, Ragány János Mihályné eladót 10.000 Ft, Ragány János eladót 40.000 Ft illeti meg. A Révleányvár zártkerti 1146. hrsz. alatt felvett ingatlan értéke 400.000 Ft a Révleányvár zártkerti 1167. hrsz. alatt felvett ingatlan illetőségek értéke összesen 50.000 Ft, a Révleányvár zártkerti 1159. hrsz. alatt felvett ingatlan illetőségek értéke 40.000 Ft.

4./ Az eladók a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adják a vevő birtokába a szerződésben szereplő ingatlant, illetve ingatlan illetőségeket, a vevő birtokba lépés időpontjától viseli az ingatlan és ingatlan illetőségek összes terheit egyben húzza hasznait is.

5./ Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adják ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a teljes vételár kifizetését követően a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályától (8) tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzését kéri "adásvétel" jogcímen a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlan, illetve ingatlan illetőségeinek vonatkozásában az ő tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. c) pontja és (4) bek. a.) pontja alapján elővásárlási jogát gyakorolva megvásárolja meg a jelen szerződésben szereplő ingatlant helyben lakó földművesként, aki őstermelők családi gazdaságának a tagja képviselője. A vevő kijelenti, hogy a Fttv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátorajaujhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510801/2014.09.03. számon nyilvántartásba vette. A családi gazdaságot nyilvántartásba vevő hatóság neve: BAZ Vármegyei Kormányhivatal, ÖCSG nyilvántartási szám: OCSG-00077776. **A VEVŐ NEM, MINT SEVE MIAKORON**
A RÉVLEÁNYVÁR 0110/2 HRSZ ALATT FELVETT INGATLANNAK.

7./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Fttv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, 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 szabályai szerint az eladóknak a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Bankszámlaszám: 11734109-200000004

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25

a jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell a Fftv. 21. §-ában meghatározott módon. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen írtakat postázni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálatot követően nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való jogosultságot és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételt követően a jegyző az adásvételi szerződést az esetlegesen fennálló jognyilatkozatokkal és igazolásokkal küldi meg újra a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a hatósági jóváhagyással ellátott nyilatkozat megtétele végett. Az illetékes földhivatal felé csak a hivatkozott záradékokkal ellátott szerződéspéldányok kerülnek benyújtásra.

A vevő a 2013. évi CXII. tv. 13-14. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és vállalja, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre, az 1./ pontban rögzített föld használatát a 13. § (2) bekezdésének kivételével másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a földhasználati jogviszony megszűnésének időpontjától számított 5 évig a Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. A vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozat értelmezése során nem minősül a használat átengedésének, ha a vevő a termőföld használatát valamely érvényes jogcímen földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább egy éve legalább 25 %-ban az ő, vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban a közeli hozzátartozója tulajdonában álló mg. társaság elnöksége javára engedi át, amelynek tagja, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság javára engedi át, amelyikben tag, vagy társult erdőgazdálkodást folytat, vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére, vagy gazdaság átadási szerződés keretében engedi át a használatot, vagy a gazdaság átadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaság átadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.

A haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot

A vevő tudomásul veszi, hogy az általa vásárolt termőföld a fent hivatkozott „más célra” a következő esetekben hasznosítható:

- a talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása
- öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
- öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése
- tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése,
- védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi és hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
- mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése,
- lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
- a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
- állandó jellegű növényház létesítése
- a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez, vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése, vagy építmény elhelyezése
- ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított

E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges, vagy végleges kivonása is.

9./ A vevő kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nincs, vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján tulajdonszerzése nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. A már tulajdonában és használatában lévő föld területnagysága a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a Fftv. 16. § (5) bekezdése szerinti, a földkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (részlettel) együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

11./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1990. évi XCIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontja értelmében mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély általi, visszteher ellenében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonsszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonsszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, erre figyelemmel illetékmentesség illeti meg. (1990. évi XCIII. Tv. 26. § p. pontja) Regisztrációs száma: 1003311945. Az eladó kijelenti, hogy a módosított 1995. évi CXVII. tv. I. számú mellékletének 9.5.1 pontja alapján a jogszabályban rögzített mértékig adómentességet kíván érvényesíteni a jelen szerződésben szereplő termőföld értékesítésével kapcsolatban.

12./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos közigazgatási eljárás során mindennemű ügyvédi teendő ellátásával aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátorajaujhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Működési szám: 11734169-200060

szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos törvény nem korlátozza.

szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben a jelen írtak alá.

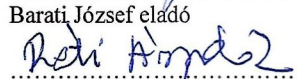
Sátoraljaújhely, 2026. július 15. napján.

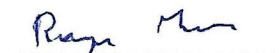

Kovács Istvánné eladó


Ragány János Mihályné eladó


Alex Miklós Alex vevő


Barati József eladó


Réti Árpádné eladó


Ragány János eladó

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd

Kamarai azonosító száma: 36070552

Ellenjegyzem: Sátoraljaújhely, 2026. július 15.

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Helyi adószám: 11734169-200060

Kijelentés: 2026. 08. 03.

Közös kiadó napja: 2026. 08. 04.

Rajelentéshez megkötéshez nyitva álló 50 napos határidő utolsó napja:
2026. 08. 02. Ezen határidő jogvesztés

Levétel napja: 2026. 09. 03.

Kijelentéshez használt: magyarosítás, a föld, a föld, a föld, a föld