

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

Nyeste Mária
születési neve:
születési helye és ideje:
anyja születési neve:
állampolgársága: magyar
személyi azonosítója:
adóazonosító jele:
lakcíme: 3463 Negyes, József Attila utca 5.,
, mint eladó

- a továbbiakban úgyis, mint eladó -

másrészről

Nagy Gergő
születési neve:
születési helye és ideje:
anyja születési neve:
állampolgársága: magyar
személyi azonosítója:
adóazonosító jele:
lakcíme: 3463 Negyes, József Attila utca 5.,
MÁK regisztrációs száma:
Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagságának a száma:
őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:
FELIR azonosítója:
családi gazdaságot nyilvántartó szerv: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Borsod – Abaúj – Zemplén Megyei Igazgatósága,
földműves nyilvántartásba vételi száma:
, mint vevő

- a továbbiakban úgyis, mint vevő -

közt az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

- 1./ Az eladó a NÉGYES 089/1. hrsz-ú külterületi a/ szántó, b/ nádas művelési ágú 22,0822 ha térmértékű 528,65 Ak kataszteri tiszta jövedelmű termőföld ingatlan résztulajdonosa, amely termőföld ingatlanban fennálló 219/37854 tulajdoni hányadának a tulajdonjogát 213.000,- /azaz kétszázötvenháromezer/ Ft-os vételáron eladja a vevő pedig megvásárolja azt a jelen szerződés 2./ pontjában megjelölt teherrel terhelt, azon felül azonban minden további teherrel mentesen.
- 2./ Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az 1./ pontban megjelölt ingatlant terheli a tulajdoni lap III/8. része alá bejegyzetten: vezetékljog, jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT., bejegyző határozat, érkezési idő: 32.422/2/2011.05.23.
- 3./ A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan hányadon harmadik személynek nem áll fenn és nincs bejegyzett földhasználati joga.
- 4./ A vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Fftv.) 5. § 6. (fiatal földműves), 7. (földműves), 9/a. (helyben lakó) pontjaiban foglalt szabályokkal összhangban a szerződés tárgyát képező ingatlan hányad megvásárlására elővásárlási joggal rendelkezik, helyben lakó földművesként, a jogosultsági csoporton belül pedig őstermelők családi gazdaságának tagjaként és fiatal földművesként (Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pont, 18. § (4) bekezdés a) és b) pont).
- A vevő a Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapított ranghely kapcsán akként nyilatkozik, hogy az őstermelők családi gazdaságának több, mint egy éve tagja.
- A felek szükségesnek tartják rögzíteni, hogy a vevő a Négyes 089/1. hrsz-ú ingatlan további 37635/37854 hányadának a földhasználója, ezen tényre ugyanakkor a vevő elővásárlási jogot megalapozó körülményként nem hivatkozik.
- 5./ A jelen adásvételi szerződés a Fftv. 21. § (1) bekezdése szerint egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak is minősül, amelynek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére az eladó – többek között a Fftv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai alapján – kötelezettséget vállal.

Kelt Mezőkövesden, 2026. év JÚLIUS hó 10. napján

Nyeste Maria
eladó

Nagy Gergő
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év JÚLIUS hó 10. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 49/311-356; 30/625-5048

6./ A vevő az eladó részére a szerződés 1./ pontban rögzített vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg banki átutalással a teljesítésre megadott bankszámlára megfizeti, az eladó ennek tényét a vételár teljesítési számlán megtörtént hiánytalan jóváírását a szerződés aurasavat elismeri és nyugtázza.

A szerződés tárgyát képező földön nem található olyan ültetvény, felépítmény, földrésztlet vagy a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, amelynek ellenértékét 2013. évi CXXII. törvény 8. § (3) bekezdése értelmében a vételáron belül külön fel kellene tüntetni.

7./ Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan hányad – a szerződés 2./ pontjában megjelölten felül – per, teher és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, ezért szavatosságot vállal.

8./ Az eladó a szerződés aláírásával a szerződés tárgyát képező ingatlan hányad birtokát a vevőre átruházza, azzal, hogy a vevő a szerződés hatósági jóváhagyása esetén jogosult az ingatlan hányad birtokába lépni.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok tulajdonszerzésük jogszabályba nem ütközik, szerződéskötési, tulajdon-átruházási és – szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

10./ A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésen alapuló szerzése nem ütközik sem a 2013. évi CXXII. törvény sem pedig egyéb törvény vagy jogszabály korlátozásába, a szerzésével a tulajdonában és a használatában lévő termőföldek mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a által meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximumot. A vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik, továbbá azt, hogy amennyiben jobb tudomása ellenére részaránytulajdonnal mégis rendelkezne, úgy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértértékének együttes összege biztosan nem több mint 300.

11./ A vevő a szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-aiban foglaltakra figyelemmel akként nyilatkozik, hogy

- vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- arra az esetre, ha a szerződés tárgyát képező ingatlanon a felek jobb tudomása ellenére harmadik személynek mégis földhasználati joga állna fenn, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (a) pontban foglalt kötelezettségeket teljesíti;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy „a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött”.

12./ Az eladó – az öt megillető vételár megfizetésére is tekintettel - a jelen szerződés aláírásával a feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a tulajdonjogának a tulajdoni lap 11/16. része alól történő egyidejű törlése mellett – a szerződés hatósági jóváhagyása esetén a NÉGYES 089/1. hrsz-ú ingatlan szerződés tárgyát képező 219/37854 tulajdoni hányadára vonatkozóan a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, úgy azzal egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

13./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel, ill. a tulajdonjog változással kapcsolatos költségeket – így többek között a jelen okirat elkészítésével felmerült ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket - a vevő viseli.

14./ A földműves vevő a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vevő erre tekintettel az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja által biztosított illetékmentesség alkalmazását kéri.

15./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem az 1995. évi CXVII. törvény (Sza tv.) 59 – 64. §-ában, valamint a törvény I. számú mellékletének 9.5. pontjában foglalt szabályairól, amelyek szerint 15 %-os mértékű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik. A magánszemély adózónak az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem bevallása és befizetése iránti kötelezettségének a jövedelem megszerzését követő év május hó 20. napjáig kell eleget tennie. Az Sza tv. 62. (4) bekezdése szerint az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem az adózás alapjául számított összeg 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben. Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan hányad tulajdonjogát a jelen szerződés megkötéséhez képest öt évnél korábban szerezte meg.

16./ A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Kelt Mezőkövesden, 2026. év JÚLIUS hó 10. napján

Magyarországi
eladó

Nagy Gergő
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év JÚLIUS hó 10. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
Ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
3A/2 Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 46/31-456: 30/625-5048

17./ A szerződő felek jelen okirat elkészítésére megbízást, az okiraton alapuló jogváltások átvezetése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviseletük ellátására pedig meghatalmazást adnak a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével is elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvéd (székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6., kamarai azonosító száma: 36058976) részére.

18./ A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviseletüket a vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés jóváhagyása, közlése valamint hirdetményi közzététele iránti eljárásokban az illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt ellássa.

19./ A vevő meghatalmazza dr. Dobos András egyéni ügyvédet arra is, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához rendszerezett B400E nyomtatványt a nevében és a képviseletében kitöltse, a hatóságokhoz benyújtsa, ezen meghatalmazás nem terjed ki a vevőnek a jelen szerződésen alapuló vagyonszerzési illeték megállapítása iránti eljárásban történő jogi képviseletének az ellátására.

20./ A felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy az esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén ezen körben az adásvételi szerződés szükség szerinti javítását külön hozzájárulásuk és aláírásuk nélkül is elvégezze.

21./ A felek jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban (Szabályzat) foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. A felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújtott a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának a kötelezettségéről. A felek jelen szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. és a Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen. Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek személyes adatait a reá, mint adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges kezelje. A felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során a saját nevükben járnak el.

A szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi szabályokról - , így különösen a foglaltat, az előleget, az adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó szabályokról, az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályairól, a szerződéses biztosítékok kikötésének, valamint az ügyvédi letétbe történő teljesítésnek a lehetőségeiről, - amelyeket a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek, illetve elfogadtak.

A felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést - az abban részletesen felvett tényekre és adatokra tekintettel - ügyvédi tényválattnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától - figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdésében foglaltakra is - eltekintenek. A jelen ügyletkötéssel kapcsolatos számla által is tanúsított ügyvédi megbízási díjat - mint ahogyan arra a szerződés korábbi rendelkezései is utal - a vevő viseli.

Szerződő felek jelen 7 eredeti példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt Mezőkövesden, 2026. év JÚLIUS hó 10. napján

Nyeste Mária
eladó

Nagy Gergo
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év JÚLIUS hó 10. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
Az Magyar Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel: 80/344.356-30/625-5048

