

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Csillik Józsefné sz.

a (an.:

, szül.:

, személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

) 3580 Tiszaújváros, József Attila út 25. 3/2. szám alatti

lakos, mint eladó, a továbbiakban **Eladó**

másrészről

Gulyás Mihály sz.

, 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 **1/1 arányban** bejegyzett tulajdonosa a **Sajószöged zártkert 1037 hrsz.** alatt felvett, kert, szőlő művelési ágú, összesen 884 m² területű, 2,22 AK értékű ingatlanak.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant a MAVIR Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékgig terhel, az Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan fentiekén túl per- teher- és igénymentes.
3. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában haszonbérleti szerződéssel nem rendelkeznek, 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 adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére 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 napra történő közzétételét.

A vételár megfizetése, az Ingatlan tulajdonjogának átruházása

6. Vevő az ingatlant a természetben megtekintett állapotában vásárolja meg Eladótól akként, hogy az ingatlanak 1/1 tulajdoni hányadban válik tulajdonosává.
7. Az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint**. Szerződő felek kérik rögzíteni, hogy a vételár meghatározásánál figyelembe vették, hogy az ingatlanon található egy tároló, melybe be van vezetve az áram, illetve két kút is található rajta. (A vételáron belül a felépítmény értéke: 600.000,- Ft.)
Vevő a teljes vételárat egyösszegben, internetbankon keresztül történő átutalással a mai napon megfizette az Eladó részére, az OTP Bank által vezetett számú bankszámlaszámra. Eladó a teljes vételár fenti bankszámlaszámon való jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

.....
Csillik Józsefné eladó

.....
Gulyás Mihály vevő

.....
Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

8. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Gulyás Mihály Vevő tulajdonjoga az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlan 1/1 részére az ingatlan-nyilvántartásba - adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön.

Nyilatkozatok

9. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás vagy kizárás alatt nem áll.
10. 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.
11. 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 (Vevő tulajdonában lévő szomszédos ingatlan a Sajószöged zártkert 1036 hrsz.-ú) 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**.

Egyebek

12. 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.
13. 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).
14. Vevő vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 1. pontban körülírt termőföldet a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától, **mint birtokba lépésének napjától** számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.
15. Vevő mindezek alapján az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, és kéri az ott szabályozott kedvezmény alkalmazását.
16. 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.

.....
Csillik Józsefné eladó

.....
Gulyás Mihály vevő

.....
Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

17. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az eljáró ügyvédtől a hatályos személyi jövedelemadó fizetési szabályokról a tájékoztatást megkapta és azt megértette. Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja eladót, hogy az ingatlan 1/2-ed részének a vonatkozásában jelen jogügyletnek személyi jövedelemadó vonzata számára nincs, tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/2-ed részét több, mint 5 éve szerezte. Az ingatlan 1/2-ed részének a vonatkozásában Eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlanértékesítéséből származó bevételt az SZJA törvényben foglalt feltételek szerint az adóbevallás során be kell vallani. Egyben eladó tudomásul veszi eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az adó megállapítása adóhatósági szakember feladata.

18. 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.

19. Szerződő felek (eladó és vevő) meghatalmazzák Belláné dr. Károly Krisztina ügyvédet (székhely: 3598 Nagycséc, 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 zártkert 1037 hrsz.-ú ingatlan 1/1 részéről eladó tulajdonjogát töröltesse, mellyel egyidejűleg vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse; amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.

20. 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.

21. 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 üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt – átolvasás és értelmezés után – jóváhagyólag aláírták.

Tiszaújváros, 2026. július 17.

.....
Csillik Józsefné
eladó

.....
Gulyás Mihály
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd
KASZ: 36057355
Tiszaújváros, 2026. július 17.

Közzététel napja:	2026.08.04.
Közlés kezdő napja:	2026.08.05.
A jogügylet létrejöttének napja:	2026.08.03.
Elektronikus közzététel napja:	2026.08.04.