

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Sánta Monika sz. (an.: , szül.: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: ,) 3580 Tiszaújváros, Árpád út 35. 1. em. 2. ajtószám alatti lakos, és

Kertészné Sánta Beáta Judit sz. (an.: , szül.: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: ,) 3580 Tiszaújváros, Árpád út 15. 4. em. 1. ajtószám alatti lakos, mint eladók, a továbbiakban **Eladók**

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 eladók **1/2-ed, 1/2-ed arányban** bejegyzett tulajdonosai a **Sajószöged zártkert 1001 hrsz.** alatt felvett, kert művelési ágú, összesen 1333 m² területű, 2.32 AK értékű ingatlannak.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan túl per- teher- és igénymentes.
3. Az Eladók kijelentik, 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 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 napra történő közzétételét.

A vételár megfizetése, az Ingatlan tulajdonjogának átruházása

6. Vevő az ingatlan tulajdoni hányadokat a természetben megtekintett állapotában vásárolja meg Eladóktól akként, hogy az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban válik tulajdonosává.
7. Az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **200.000,- Ft, azaz Kétszázezer forint**, mely vételárat Vevő banki átutalással megfizetett az Eladók részére tulajdoni hányaduk szerint fele-fele arányban az eladók nevére lévő alábbi bankszámlaszámokra:

Sánta Monika eladó

Kertészné Sánta Beáta Judit eladó

Gulyás Mihály vevő

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

Sánta Monika eladó részére 100.000,- Ft-ot, az OTP Bank által vezetett számú bankszámlaszámra,

Kertészné Sánta Beáta Judit eladó részére 100.000,- Ft-ot, az OTP Bank által vezetett számú bankszámlaszámra Az Eladók a teljes vételár fenti bankszámláikon történő jóváírását jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

8. Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** 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 föld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem, földműves vagyok, és szerepelek a közhiteles nyilvántartásban, (510440/2014 számon)
 - a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek,
 - vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom,
 - nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom,
 - az ingatlanügyi hatóság jelen szerződést megelőző 5 éven belül velem szemben nem szabott ki jogerősen földvédelmi bírságot,
 - jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem,
 - részarány-tulajdonnal nem rendelkezem,
 - a földforgalmi törvény szerint elővásárlási jogosultsággal rendelkezem, mint olyan **földműves, aki helyben lakónak minősül** a Fftv. 18.§ (1) bek. d) pontja alapján 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 visszterhes 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, őstermelő **földműves** (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.

Sánta Monika eladó

Kertészné Sánta Beáta Judit eladó

Gulyás Mihály vevő

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

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.
17. Az Eladók 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 eladókat, hogy jelen jogügyletnek személyi jövedelemadó vonzata számára nincs, tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokat több, mint 5 éve (25 éve) örökölték.
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 (eladók 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 1001 hrsz.-ú ingatlan 1/1 részéről eladók 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 nyolc egyező példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett. Szerződő felek részére jelen okirat egy-egy példánya kiadmányozásra került, 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 24.

Sánta Monika
eladó

Kertészné Sánta Beáta Judit
eladó

Gulyás Mihály
vevő

Közzététel napja:	2026.08.04.
Közlés kezdő napja:	2026.08.05.
A joggyakorlás napja a közzététel napja:	2026.08.03.
E nyilatkozó jogvesztől	
Levétel napja:	2026.08.04.
Az elektronikus közzététel fenti időtartamban megtörtént	

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyztem:

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd
KASZ: 36057355
Tiszaújváros, 2026. július 24.

