

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyfelől

Csáki Gyula sz. (szül.: . an.: személyazonosító jel:
adóazonosító jel:) 3800 Szikszó, Vasút út 22. alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban eladó), másfelől

Fehér István sz. (szül.: . an.: t, személyazonosító jel:
adóazonosító jel: , földműves nyilvántartásba vételi hatóság:
földműves

regisztrációs szám:

agrarkamarai nyilvántartási szám:

őstermelők családi gazdaságának (ÖCSG) nyilvántartásba vételi hatóság és nyilvántartási száma::

FELIR azonosító:

3841 Aszaló,

Kassai út 36. alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban vevő) az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

1/.

Eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező Aszaló külterület 097/13 hrsz. alatt nyilvántartott, legelő művelési ágú, 8167 m2 alapterületű, 2,86 AK értékű ingatlant – mely természetben Aszaló területén található – melyet vevő megtekintett állapotban 1/1 tulajdoni arányban megvásárol.

2/.

Felek az 1. pontban írt ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan vételára is **1.000.000,- Ft**, azaz egymillió forintban határozzák meg.

A felek az ingatlan vételárat arányosnak tartják és nyilatkoznak, hogy sem most, sem a későbbiekben nem hivatkoznak Ptk. 6:98 (1) bekezdésében foglalt feltűnő értékaránytalanságra, és a Ptk. 6:98 (1) bekezdésében megállapított megtámadási jogot kifejezetten kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése szerint.

3/.

Vevő a 2. pontban írt teljes vételárat a mezőgazdasági szerv által megküldött jóváhagyó határozat átvételét követő 8 napon belül, az okiratot szerkesztő ügyvéd felhívására az eladó részére a Csáki Gyuláné nevén lévő az OTP Bank Nyrt-nél vezetett számu bankszámlájára.

Csáki Gyula eladó a vételárnak a fenti módon történő megfizetését kifejezetten szerződésszerűnek fogadja el és feljogosítja a vevőt, hogy a vételárat közvetlenül Csáki Gyuláné fenti bankszámlájára utalja át, és azt a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek megállapodnak, hogy a vételár címén esedékes bármely pénzösszeg akkor tekinthető kiegyenlítettnek, amikor az eladó jelen szerződésben megjelölt bankszámláján jóváírásra került.

4/.

Vevő az adásvételi szerződés aláírását megelőzően 2015. április 1. napján lépett az ingatlan birtokába, és ez időtől viseli annak terheit, illetve húzza a hasznait.

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokát eladó a fenti időpontban a vevőre átruházta.

Felek rögzítik, hogy, az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vevő Fehér István használja, mint haszonbérlet 2015. április 1. napjától a felek között létrejött és meghosszabbított haszonbérleti szerződés alapján 2035. március 31. napjáig. A haszonbér mértéke 70.000,- Ft/év.

5/.

Eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes, és azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli.

Fülöp Ügyvédi Iroda

Dr. Fülöp Tamás

25 Miskolc, Dózsa Gábor u. 9. T.

Adószám

Eladó kifejezetten szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében harmadik személynek nincsen olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését, továbbá az ingatlan vevő általi birtokbavételét és használatát akadályozná, vagy korlátozná.

Eladó szavatol továbbá azért, hogy senkinek ilyen jogot nem biztosított és az ingatlannal összefüggésben nincsen folyamatban olyan eljárás mely a vevő tulajdonszerzését, vagy az ingatlan birtokbavételét és használatát bármilyen módon akadályozná, vagy korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, fedezete.

6/.

Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, akik sem szerzési, sem elidegenítési jogaikban korlátozva nincsenek, és nyilatkozataik megtételéhez harmadik személy, vagy hatóság hozzájárulása nem szükséges.

7/.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja a jelen pontban szabályozottak szerint.

Eladó a teljes vételár megfizetésével adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az **Aszaló külterület 097/13 hrsz.** alatt nyilvántartott, legelő művelési ágú, 8167 m2 alapterületű, 2,86 AK értékű ingatlan – mely természetben Aszaló területén található – vonatkozásában az eladó tulajdonjoga törlésre, míg a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Felek a teljes vételár kifizetéséről külön okiratot készítenek, erre figyelemmel kérik az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatalt, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a bejegyzési engedélyt tartalmazó okirat beérkezését követően intézze el érdemben.

Felek kérik továbbá, hogy a fentiekre figyelemmel a földhivatal a 2021. évi C. tv. (Új Inyvtv.) 48. § (1) bek. a). pontja és annak végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Új Vhr.) 45. §. alapján tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a tulajdoni lap III. részére határozott időtartamra, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos időtartamra a vevő javára 1/1 tulajdoni arányba.

Eladó és a vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzéséhez a fentiek szerinti tartalommal és időtartamra.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy

- A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének hatálya a kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
- Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.
- A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez történt feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatot az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, melyről az ügyvéd kiállítja a letéti igazolást.

Fülep Ügyvéd

Dr. Fülep Tamás

3525 Miskolc, Dayka C
Adószám:

1.1.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd (letéteményes) a vevő tulajdonjog bejegyzési engedélyét tartalmazó fenti nyilatkozatát az eladótól (letevőtől) az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átveszi, és azt őrizni köteles. A nyilatkozatot kizárólag abban az esetben jogosult a vevő (kedvezményezett) részére kiadni, valamint az illetékes földhivatal részére benyújtani, amennyiben a teljes vételár a vevő részéről igazolhatóan megfizetésre került.

Az eladó kötelezi magát arra, hogy a vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül az ellenjegyző ügyvéd e-mail címére közli, hogy a vételár összegét vevő megfizette és a letétből a bejegyzési engedély kiadható-e.

Amennyiben az eladó a fenti közlési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és azt sem jelzi, hogy a pénz nem került megfizetésre, viszont a vevő igazolja a vételár megfizetésének megtörténtét, úgy a letéteményes az eladót a e-mail címre küldött levélben felhívja a nyilatkozattételre. Amennyiben a felhívásra az eladó két munkanapon belül nem válaszol, úgy a letétből a bejegyzési engedélyt az ellenjegyző/ letétkezelő ügyvéd kiadhatja.

Amennyiben a teljes vételár a szerződésben megjelölt határidőre nem kerül az eladó részére megfizetésre, úgy a nyilatkozatot köteles az eladó (letevő) részére visszaadni.

Felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés – annak jelen 7. pontjába foglalt, az eladó által aláírt tulajdonjog bejegyzési engedély vonatkozásában – egyúttal az eladó, mint letevő és az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd között létrejött ügyvédi letéti szerződésnek minősül okirati letét őrzésére vonatkozóan.

Felek és az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történt letétbe vételéről külön letéti szerződés nem készül, mivel a letétre vonatkozó rendelkezések a jelen adásvételi szerződésbe, annak 7. pontjába kerültek beépítésre, erre figyelemmel az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, kizárólag a letétre vonatkozó rendelkezések vonatkozásában az adásvételi szerződés ellenjegyzésével letéteményesnek minősül külön írásbeli letéti szerződés általa történt aláírásának hiányában is.

8/.

Felek megállapítják, hogy szükséges az elővásárlási joguk gyakorlására a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §. (1). bek alapján a jogosultakat felhívni, és a vevővel megkötött adásvételi szerződést teljes terjedelmében az ingatlan fekvése szerint illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggeszteni, illetve a jogszabályban megjelölt elektronikus felületen közzétenni.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. §. (1) bek. b) pont ba) alpontja szerint elővásárlásra jogosult, mint földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

A vevőnek a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használatában áll az Aszaló külterület 097/2 hrsz. alatti ingatlan legalább 1 éve, amely az adásvétel tárgyát képező ingatlan szomszédságában található.

9/.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (1). bek-ben szabályozott tulajdonszerzési korlátba. Ennek megfelelően az általam jelen jogügylet keretében megszerzett termőföld tulajdonjogának mennyisége a korábban már tulajdonomat képező termőföld mennyiségével együttesen nem haladja meg a 300 Ha.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (2). bek alapján kijelenti, hogy a jelen adásvétel jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már birtokomban lévő föld együttes területnagysága az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum).

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (4). bek alapján kijelenti, hogy a jelen adásvételi jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már a tulajdonomban és haszonélvezetemben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonomban álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege 6000 AK-t nem haladja meg.

Fülöp Ügyvédi Iroda

Fülöp Tamás

5 Miskolc, Dayka Gábor u. 9.1.

Adószám:

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv) 13. §. (1). bek alapján kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld használatát - a (2). bek.-ben megjelölt esetek kivételével - másnak nem engedem át, azt magam használok és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv) 13. §. (4). bek alapján kijelenti, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg illetve megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bek-ben foglaltakra kötelezettségeket vállal.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv) 14. §. (1). bek alapján kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban egyútt: földhasználati díjtartozás).

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv) 14. §. (2). bek alapján kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §. alapján kijelenti, hogy nincs a tulajdonában részarány kiadásból származó részarány-tulajdon.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 5. §. 7. pontja alapján földművesnek, a megszerzett ingatlan az 5. §. 17. pontja alapján termőföldnek minősül, erre figyelemmel a vevő tulajdonszerzése az 1990. évi XCIII. tv. – Illetéktörvény – 26. §. (1) bek. p). pontja alapján mentes a visszerhes vagyonszerzési illeték megfizetése alól.

Az illetékmentesség feltételeként a vevő nyilatkozik, hogy a jelen jogügylet keretében megszerzett termőföldet a vásárlástól számítva legalább öt évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

10/.

Felek az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, adásvételi szerződés jóváhagyása és kifüggesztése iránti eljárásban, a B400E adatlap kitöltésére és az illetékes adóhatóság felé történő benyújtására, az eladó tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, továbbá az ingatlan fekvése szerint illetékes földhivatal előtt történő képviselőtének ellátására a Fülöp Ügyvédi Irodának és képviselőtében Dr. Fülöp Tamás ügyvédnek (székhely: 3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 9.1.) adnak megbízást, aki a megbízást jelen adásvételi szerződés aláírásával elfogadja.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzített megállapítások mindenben megfelelnek szándékuknak és akaratuknak, erre tekintettel az ügyben külön tényvázlat nem került felvételre. Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről, a jövedelemadó és illetékszabályokról szóló ügyvédi tájékoztatót tudomásul vették.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetőleg a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolásra alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és az adataikat kezelje, de kizárólag a jelen szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§. (7)-(9) bek. szerinti kötelező azonosítást és adatigénylést az eladó és vevő vonatkozásában az okiratot szerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződés aláírását megelőzően teljesítette, melyhez az azonosított személyek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a megvásárolni kívánt ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel önkormányzati rendeletet nem alkotott, továbbá az adásvétel tárgyát képező ingatlan a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 3. § c) pontja alapján nem tartozik e törvény hatálya alá, figyelemmel arra, hogy az értelmező rendelkezések alapján a termőföld nem minősül ingatlannak e jogszabályok alkalmazásában.

11/.

Az adásvételi szerződés elkészítésével járó költséget, a visszterhes vagyonátruházási illetéket, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat – melyet az adásvételi szerződés benyújtásakor kell megfizetni – a vevő viseli.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) szóló 2013. évi V. törvény adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadók, továbbá a Ptk. általános szerződési szabályait kell alkalmazni.

Jelen adásvételi szerződés hét egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, melyek mindegyike öt oldalból és tizenegy pontból áll, melyet felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és kölcsönös értelmezést követően jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Miskolcon, 2026. július 08. napján

.....
Csáki Gyula eladó

.....
Fehér István vevő

Az adásvételi szerződést Miskolcon, 2026. július 08. napján ellenjegyzem:

Fülöp Ügyvédi Iroda
Dr. Fülöp Tamás ügyvéd
KASZ

3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 9.1.

Fülöp Ügyvédi Iroda

Dr. Fülöp Tamás

3525 Miskolc, Dayka Gábor u. 9.1.

Adószám:

Küldemények közzététele: Közzététel postán, elektronikus úton és hirdetésben.
Önkormányzat hirdetésben, elektronikus úton és hirdetésben.
Hirdetésben közzététel mellett. A közzététel postán.
Törvény közzététele alapján: 2026.08.05. Közzététel alapján: 2026.08.06.
Előzetes joggyakorlásra nyitott állás 30 napos határidővel.
Utolsó nap: 2026.09.04. E határidő jogerős!

