

Alőzetekkel napja: 2026.08.05.
It jognyilatkozat megtevése nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.08.06
Utolsó napja: 2026.09.04. & határidő fogyni!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Lecél napja: 2026.09.07.



amely létrejött egyrészről

Tóth Józsefné szül. Szabó Julianna

Szül. hely, idő: , ; an. ; személyi azonosító: --
3644 Tardona, Hunyadi János utca 33. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint

Eladó

másrészről

Kaczkó Dániel szül. Kaczkó Dániel

Szül. hely, idő: ; an. ; személyi azonosító: ;
adóazonosító jel: ; adószám: ; AK kamarai azonosító: ;
MVH regisztrációs szám: ; FELIR azonosító: ; NÉBIH tartó/üzemeltető
ügyfél-regisztrációs szám: ; Biokontroll tanúsítvány száma: ; Biokontroll
Hungária Nonprofit Kft. azonosító: ; SZ; östermelő tevékenység azonosító:
NÉBIH tenyészetkód: ; kistermelői azonosító: ; földműves
nyilvántartási szám: ; (eredeti) és ; (módosított) (Edelény); östermelők
családi gazdasága azonosító: ; 3644 Tardona, Borókás dűlő 1. szám alatti lakos,
magyar állampolgár, mint **Vevő**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Ingatlan megjelölése

1.1. Eladó eladja, Vevő megveszi – általa megtekintett állapotban - az ingatlan-nyilvántartásban **Tardona (külsőterület) 044/4 hrsz.** alatt nyilvántartott; 3521 m² alapterületű, 0.49 AK értékű, legelő művelési ágú (Natura 2000 terület; bányatelek) ingatlant (továbbiakban: ingatlan).

Felek megállapítják, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes; a tulajdoni lapon széljegy nem szerepel. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes; kijelenti továbbá, hogy azt sem adó vagy adó módjára beajándékozandó köztartozás, sem egyéb számlatartozás nem terheli. Eladó szavatolja a Vevő akadálymentes tulajdonszerzését, hogy a Vevő ezáltal per-, igény- és tehermentes tulajdonjogot szerez.

1.2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan elidegenítésére vonatkozóan a mai napig más személlyel szerződést nem kötött, arra kötelezettséget nem vállalt; elővásárlási jogot más részére szerződésben nem biztosított; az ingatlannal kapcsolatosan más személynek követelése, igénye nincs. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, vagy bármilyen jogcímen jogosultja nincs.

1.3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződésnek az Eladó általi aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz; és nincs olyan eljárás, ami az ingatlanra vonatkozóan

folyamatban vagy függőben lenne, és a jelen szerződés teljesítését érintené. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés aláírása sem családjogi, sem hitelezővédelmi érdekeket nem sért.

2. A vételár megfizetése

2.1. Felek az ingatlan vételárát az ingatlan értékével és elhelyezkedésével arányosan **500.000.- Ft**, azaz Ötszázezer forint összegben határozzák meg.

2.2. Vevő a vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladó részére az Eladó nevén a CIB Banknál vezetett 10701238-71271077-51100005 számú számlára történő átutalás útján. Felek rögzítik, hogy az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megjelölt bankszámlán maradéktalanul jóváírásra került. Eladó a fenti bankszámlára történő átutalást a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Vevő jelen szerződés aláírásával a vételár megfizetését elismeri és igazolja, egyben kijelenti, hogy Vevővel szemben jelen jogviszonyból kifolyólag további követelése, igénye nincs.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben esetlegesen a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést nem Vevővel hagyná jóvá, illetve ha a mezőgazdasági igazgatási szerv esetlegesen jelen szerződés jóváhagyását megtagadná, úgy kötelesek egymással a megfizetett vételár tekintetében elszámolni akként, hogy Eladó a vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételéről szóló tájékoztatást követő 15 napon belül köteles Vevő részére a Vevő által megadott bankszámlaszámra történő átutalással visszafizetni.

3. Birtok átruházása

3.1. Felek megállapodnak, hogy Eladó az ingatlan birtokát – a teljes vételár megfizetésére figyelemmel - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ruházza át Vevőre. Vevő a birtokbaadás napjától kezdve élvezzi az ingatlan hasznait, viseli a terheit, valamint a kárveszélyt.

3.2. Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokba adására az előzetesen megtekintett állapotban kerül sor.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak jelenlegi állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt megtekintett és megismert állapotban veszi meg.

3.3. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti, az ingatlan hasznosítására szerződést nem kötött.

4. Tulajdonjog átruházása

4.1. Eladó jelen szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, s ezzel egyidejűleg Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

5. Nyilatkozatok

5.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga az alábbiak szerint áll fenn: Vevő a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Edelény) által 510.111/2019.11.11 számon (módosítva: 512017/2024.) nyilvántartásba vett földművesnek minősül.

Vevő elmúlt 16 éves, de 45. évét még nem töltötte be, erre figyelemmel fiatal földművesnek minősül.

Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye (3644 Tardona, Borókás dűlő 1.) legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az ingatlan fekszik, erre figyelemmel helyben lakónak minősül.

Vevő kijelenti, hogy 2025. február 25. napjától OCSG-00088531 számon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja.

Vevő kijelenti, hogy 2020. május 13. napjától használatában áll a Tardona (külterület) 044/5 és 054 hrsz.-ú ingatlan, melyek közvetlenül szomszédosak az adásvétel tárgyát képező ingatlannal.

Fentiekre figyelemmel Vevő elővásárlási joga a Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pont és (4) bekezdés a) pont alapján áll fenn, mint olyan helyben lakó szomszéd földműves, aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

5.2. Vevő a Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra – Fftv.-ben meghatározott kivétellel - nem hasznosítja.

5.3. Vevő a Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

5.4. Vevő a Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.5. Vevő az Inyvtvhr. 42. §-ra hivatkozással kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5.6. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában állna, a jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időben eleget tesz a Fftv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének.

5.7. Vevő a Fftv. 16. § (1)-(2) bekezdései alapján kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan adásvételével a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a Fftv. szerinti földszerzési maximumot (300 ha), vagyis Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti továbbá, hogy a már birtokában lévő földek területnagysága a jelen szerződéssel a birtokába kerülő ingatlannal együtt sem haladja meg az 1200 ha-t (birtokmaximum).

5.8. Eladó a Fftv. 15/A. § alapján kijelenti, hogy az ingatlanra földhasználati szerződést, többtelehasználati megállapodást nem kötött.

5.9. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, vonatkozásukban az ingatlan-szerzést és elidegenítést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.

5.10. Vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig az ingatlan tulajdonjogát nem idegeníti el, az ingatlanon vagyoni értékű jogot nem alapít, és az ingatlant (egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként) mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel kéri az Itv. 26. § (1) bekezdése p) pontja szerinti illeték-kedvezmény alkalmazását a visszerhes vagyonátruházási illeték megállapítása során

6. Hatósági eljárás és jóváhagyás

6.1. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés hatálybalépésének a feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg hatályossá válik. A jóváhagyásig vagy annak megtagadásáig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben levő szabályok szerint kell megítélni.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződést a Fftv. 21. §-a alapján az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát, elrendeli annak közzétételét, egyidejűleg megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

7. Ügyvédi meghatalmazás

7.1. Felek megbízzák a Kozák Ügyvédi Irodát (3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. Fszt. 3.; eljárásra jogosult dr. Kozák Andrea ügyvéd; KASZ: 36063922) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, javításával, esetleges kiegészítésével, valamint meghatalmazzák a jóváhagyással kapcsolatos és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban történő képviseléssel, továbbá a B400E nyomtatvány benyújtásával.

7.2. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Felek kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre őket kioktatta, azt tudomásul vették. Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

06

Felek az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét bármely károkozás miatt (ide nem értve a szándékos károkozást) a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesülete által meghatározott mindenkori alapbiztosítási összegre korlátozzák, az ügyvéd fentieket meghaladó mértékű anyagi felelősségét kizárják. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést szerkesztő ügyvédtől az erre irányuló tájékoztatást megkapták. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvédnek nincs adó, illetve illetékjogi szakképesítése, ezért a fentiektől eltérő illetékkiszabásra, illetve adó megállapításra vonatkozó felelősségét kifejezetten kizárja.

8. Egyéb rendelkezések

8.1. Felek kötelesek jelen szerződés megkötése, fennállása alatt és esetleges megszüntetése során is kötelesek kölcsönösen együttműködve, a tisztesség követelményének figyelembevételével eljárni, s tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről. Felek lényeges körülménynek tekintik azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.

8.2. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-azonosítási kötelezettséggel kapcsolatosan. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arról, hogy személyes adataikat eljáró ügyvéd a szerződéssel kapcsolatos megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése céljából kezeli, s azok kizárólag a szerződéssel összefüggésben kerülnek felhasználásra, s a jogszabályban előírt irattározási ideig kerülnek tárolásra.

8.3. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az ügylet megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a jelen szerződésben tett szerződéses jognyilatkozataik egybehangzó és valós akaratukat tartalmazza, részükről titkos fenntartás, vagy rejtett indok nem áll fenn.

8.4. Felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésével, valamint a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségek Vevőt terhelik.

8.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezései az irányadók.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek jelen szerződést az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében elolvasták, annak szövegét megértették, a szükséges kérdéseket feltették, és mindezek után mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták.

Miskolc, 2026. július 10.

Tóth Józsefné Eladó

Kaczkó Dániel Vevő

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és Miskolcon, 2026. július 10. napján ellenjegyzem, egyidejűleg az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom:

dr. Kozák Andrea ügyvéd

KASZ: 36063922


KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. fsz/
Tel.: 20/391-6982


KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. fsz/
Tel.: 20/391-6982


KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. fsz/
Tel.: 20/391-6982