

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött  
egyrésről

**Kovács Imre** (születési név: Kovács Imre)

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyazonosító jele:

Adóazonosító jele:

Lakcíme:

Állampolgársága: magyar

**Kovács Imréné** (születési név: Szűcs Éva)

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Adóazonosító jele: }

Lakcíme:

Állampolgársága: magyar; személyazonosító jele:  
**mint Eladók**

valamint

**Rónai József** (születési név: Rónai József)

Születési hely, idő: i

Anyja neve:

Személyazonosító jele:

Adóazonosító jele: i

Lakcíme:

Állampolgársága: magyar

**mint Vevő**



1.1/ Szerződő felek megállapítják, hogy Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a **Mályi zártkert 3946** hrsz. alatt nyilvántartott, szőlő megnevezésű 4 minőségi osztályú, összesen 2930 m2 területű, 10,2 AK értékű Ingatlan.

1.2/ Szerződő felek megállapítják, hogy Eladók 651/2603-651/2603, összesen 1302/2603 arányú tulajdonát képezi a **Mályi zártkert 4034** hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös megnevezésű, 4 minőségi osztályú, összesen 1162 m2 területű, 4,04 AK értékű Ingatlan.

1.3/ Szerződő felek megállapítják, hogy Eladók 207/2236-207/2236, összesen 414/2236 arányú tulajdonát képezi a **Mályi zártkert 4037** hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös megnevezésű, 4 minőségi osztályú, összesen 1145 m2 területű, 3,98 AK értékű Ingatlan.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan természetbeni elhelyezkedését és telekhatárait, valamint állagát megtekintette és megismerte.

Szerződő felek megállapítják a **helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre** tekintettel, hogy a tárgyi ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet. Az Ingatlan nem tartozik műemlékvédelmi besorolás alá. Szerződő felek megállapítják, hogy a **2023. évi C. törvény (Méptv.) 127.§ szerinti elővásárlási jog** az Ingatlanra vonatkozóan nem áll fenn.

Eladók egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak, melyet a szerződéskötés napján beszerzett e-hiteles tulajdoni lappal is igazolnak. Szerződő felek rögzítik, egyúttal Eladók szavatolják, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok **szolgálat-, per- teher - igénymentesek**, azokra vonatkozóan **teher bejegyzése jelenleg nincs folyamatban, továbbá azokra nézve harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonjogának bejegyzését és gyakorlását korlátozná vagy akadályozná**. Eladók nyilatkoznak,

Kovács Imre eladó

Kovács Imréné eladó

Rónai József vevő



hogy az Ingatlanokra - mint termőföldre- hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződést nem kötöttek.

A fentiek előrebocsátását követően Eladók eladják, Vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja a

- a **Mályi zártkert 3946** hrsz alatt felvett szőlő megjelölésű, 2930 m<sup>2</sup> alapterületű, 4 minőségi osztályú, 10,2 AK kataszteri jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát
- a **Mályi zártkert 4034** hrsz alatt felvett gyümölcsös megjelölésű, 1162 m<sup>2</sup> alapterületű, 4 minőségi osztályú, 4,04 AK kataszteri jövedelmű ingatlan 1302/2603-ad tulajdoni hányadát
- a **Mályi zártkert 4037** hrsz alatt felvett szőlő megjelölésű, 1145 m<sup>2</sup> alapterületű, 4 minőségi osztályú, 3,98 AK kataszteri jövedelmű ingatlan 414/2236-ad tulajdoni hányadát

az Ingatlanok minden alkotórészével és tartozékával együtt, megtekintett és ismert állapotban, úgy ahogy azok a mai napon a természetben megtalálhatóak.

## 2.1/. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező

- Mályi zártkert 3946 hrsz alatt felvett ingatlan vételárát 50.000,- Ft-ban,
- Mályi zártkert 4034 hrsz alatt felvett ingatlan vételárát 50.000,- Ft-ban,
- Mályi zártkert 4037 hrsz alatt felvett ingatlan vételárát 50.000,- Ft-ban határozzák meg.

A három ingatlan teljes vételára 150.000,- Ft azaz Százötvenezer forint.

A vételár meghatározása keretében szerződő felek akként nyilatkoznak, hogy a Mályi zártkert 4034 hrsz és Mályi zártkert 4037 hrsz alatt felvett ingatlanokat a 2013. évi CXII. törvény 19.§ (5) bekezdésének megfelelően – mivel azok egymással szomszédos ingatlanok – egybefoglalt vételáron értékesítik Eladók Vevő részére. Az itt megjelölt két ingatlan egybefoglalt vételára 100.000,- Ft azaz Százezer forint a teljes vételáron belül.

3.1/. Vevő a 2.1/ pontban írt vételárból jelen szerződéskötéssel egyidejűleg megfizet Eladók részére **150.000,- Ft-ot azaz Százötvenezer forintot**, mint vételárat Az Eladók által megadott, Kovács Imréné néven az OTP Banknál vezetett 11773346-02544331 számú pénzügyi számlára. Eladók ezen bankszámla történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Eladók ezen összeg megfizetését jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyújtázzák.

4./ Szerződő felek rögzítik, amennyiben jelen termőföld adásvételi szerződés az Eladók és a **Földforgalmi törvény 18.§-ában foglaltak** szerint a Vevőt elővásárlási sorrendben megelőző személlyel - mint elővásárlásra jogosult vevővel - jön létre, Eladók jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról történő írásbeli tudomásszerzést követő **8 napon belül köteles** a vételárral elszámolni Vevő részére.

5./ Szerződő felek a **Földforgalmi törvény** vonatkozó rendelkezései szerint rögzítik:

**21.§ (1)** a föld eladása esetén földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott **vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni**, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított **8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából**, melyre a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal.

**23.§ (1)** A **mezőgazdasági igazgatási szerv** részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződés először- kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából **vizsgálja meg, illetve ellenőrzi**. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított **15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét**, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

Kovács Imre eladó

Kovács Imréné eladó

Rónai József vevő



6./ Szerződő felek **az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet szerint rögzítik**, hogy a 79.§ (1) bek. alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt egész ingatlanra, egész tulajdoni illetősége vagy ezek eszmei hányadára lehet szerződésenként egyszer bejegyezni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tény bejegyzését követően további jogokat - a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20.§ 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel - csak a szerződés alapján történő tulajdonos változás bejegyzéséről függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell.

(3) A tény bejegyzését követően az ingatlanügyi hatóság a hatósági határozaton alapuló jelzálogjog, a végrehajtási jogot és a tény bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő tulajdonjogát a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás beérkezésétől függő hatállyal jegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzésben a függő hatályra utalni kell.

7./ **Vevő kijelenti**, hogy amennyiben az 1.1/, 1.2/, 1.3/ pontban megjelölt Ingatlanok harmadik személy használatában vannak – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre **vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. (1) bekezdésében, jelen megállapodás 8./ pontjában foglalt kötelezettségeket.**

8./ Vevő kijelenti, hogy **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény**

a) 13.§ (1) bekezdésére figyelemmel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet – a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – **más célra nem hasznosítja;**

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdésével összhangban nyilatkozik, amennyiben az adásvétel tárgyát képező termőföld ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek földhasználati jogviszonya áll fenn, a termőföld **ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg**, egyúttal nyilatkozik, hogy a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdés szerinti kötelezettségeket;

b) 14.§ (1) és (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása**, valamint vele szemben – a szerzést megelőző 5 éven belül – **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;**

c) 16. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt Ingatlannal együttesen a **tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága a földszerzési maximum értékét, a 300 hektárt nem halad meg**, illetőleg a birtokában lévő föld területnagysága a birtokmaximum mértékét, az 1200 hektárt nem haladja meg.

d) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15) Korm. rendelet 42.§ alapján kijelenti**, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

Amennyiben tudomásával, így jelen szerződésben tett nyilatkozatával ellentétben részarány tulajdonnal rendelkezne – kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

e) Vevő a **Földforgalmi törvény 27.§ (2) bek. ba) valamint bb) és bc) pontjaival összhangban** nyilatkozik arról a, hogy a **birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosításra, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt** az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - **jogerősen földvédelmi bírságot részére nem szabtak ki, illetőleg jogerősen megállapított földhasználati díj tartozása nem áll fenn,**

Kovács Imre eladó

Kovács Imréné eladó

Rónai József vevő



továbbá föld szerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - részére véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.

f) Vevő kijelenti, hogy az 1./-ban megjelölt Ingatlan vonatkozásában a **2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bek. d) pontja** szerinti elővásárlási jog illeti meg. **Vevő nyilatkozik, hogy nyilvántartásba vett földműves, a földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma: 510021/3/2016.01.25.**

**9/. Vevő jelen szerződéskötés napján lép az Ingatlanok birtokába állagmegóvás, valamint növényi kártevők alóli mentesítés érdekében.** Vevőt az ingatlanok birtokba vételétől kezdődően illetik meg mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, melyek korábban Eladókat illették, illetőleg terheltek. A Vevő birtokba lépésének időpontja irányadó az Ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselésének átszállítására is.

**Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlanokat semmilyen tartozás nem terheli.** Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan mégis felmerülne bármilyen tartozás, annak kifizetéséért az Eladók helytállni tartoznak, és kötelesek a birtokbaadás napjáig terjedő időre vonatkozó valamennyi költséget kiegyenlíteni.

10/. Eladók szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, igény- és tehermentes, és azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli.

Eladók kifejezetten szavatosságot vállalnak azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdoni illetőségének tekintetében harmadik személynek nincsen olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, továbbá az ingatlan Vevő általi birtokbavételét és használatát akadályozná, vagy korlátozná.

Eladók szavatol azért, hogy senkinek ilyen jogot nem biztosítottak, és az ingatlanokkal összefüggésben nincsen folyamatban olyan eljárás, mely a Vevő tulajdonszerzését, vagy az ingatlan birtokbavételét és használatát bármilyen módon akadályozná, vagy korlátozná.

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

12/. **Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező, az 1.1/, 1.2/, 1.3/ pontban körülírt Ingatlanok vonatkozásában Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.**

13/. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogüggyel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a **2017. évi LIII. törvényben** foglaltak szerinti ellenőrzéséhez és kezeléséhez. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk egyeztetése a **2017. évi LIII. törvényben** előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott, a **Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. MÜK** pénzmossási szabályzat alapján megkövetelt adatlapon megtörtént. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

A megbízók a **Pmt. 8. § (1)** bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el, valamint a **Pmt. 8. § (3)** bekezdése előírásának megfelelően arról, hogy nem kiemelt közszereplők és kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói (a Pmt. alkalmazásában kiemelt közszereplő az a természetes személy, aki fontos közfeladatot lát el, vagy az ügyfél-átvilágítási intézkedések elvégzését megelőző egy éven belül fontos közfeladatot látott el).

Kovács Imre eladó

Kovács Imréné eladó

Rónai József vevő



14./ Szerződő felek megbízást adnak dr. Horváth Tímea ügyvéd (3525 Miskolc, Déryné utca 10.; KASZ: 36061816) részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Földügyi Igazgatási Osztálya előtt a hatósági jóváhagyás, valamint az illetékes Földhivatali Osztály előtt a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban a felek képviselőit, valamint a NAV B400E adatlap kitöltésére és benyújtására, amely meghatalmazást dr. Horváth Tímea ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogadja.

15./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben üzleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek, egyben az ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratot készítő ügyvéd a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenysége során az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a tulajdonjogra, az Ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat ellenőrizze.

16./ A szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket a jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetésre vonatkozó jogszabályokról, melynek elhangzását szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

17./ Felek rögzítik, hogy a **47/2014. (II.26.)** Korm. rendelet 1. § (1) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges okirati példánya a hivatkozott jogszabályban előírt módon, biztonságos okmányon kerül elkészítésre.

18./ Az adásvételi szerződés elkészítésével járó ügyvédi munkadíjat, a visszerthes 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 nyolc egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, melyek mindegyike öt oldalból és tizenhét pontból áll, melyet felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és kölcsönös értelmezést követően jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Miskolcon, 2026. július 10. napján

\_\_\_\_\_  
Kovács Imre eladó

\_\_\_\_\_  
Kovács Imréné eladó

\_\_\_\_\_  
Rónai József vevő

### ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott Dr. Horváth Tímea ügyvéd igazolom, hogy a szerződést a felek előttem írták alá és azt az aláírásokat követően Miskolcon, 2026. július 10. napán ellenjegyzem:



