

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Tóth Miklós** születéskori név: Tóth Miklós

3580 Tiszaújváros, Építők útja 6. 3/10. szám alatti lakos, mint **eladó** /továbbiakban, mint eladó/

másrészről **Szabóné Takács Regina** születéskori név: Takács Regina

, földműves, magyar állampolgár) 3577
Köröm, Rákóczi Ferenc utca 66. szám alatti lakos, mint **vevő** /a továbbiakban, mint vevő/ között
alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó tulajdonát képezi **97/784 tulajdoni arányban a Köröm külterület 010/1 helyrajzi számú** erdő művelési ágú, összesen 1,1900 hektár termértékű, 3,93 AK értékű ingatlan. Árterület.

Az ingatlant terheli vezetékjog a MAVIR Zrt (1031 Budapest, Anikó utca 4.) javára 2517 m²-re.

Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó tulajdonát képezi **15498/2599506 tulajdoni arányban a Köröm külterület 045/3 helyrajzi számú** szántó művelési ágú, összesen 41,0681 hektár termértékű, 1444,17 AK értékű ingatlan.

Az ingatlant terheli egyéb, magassági építési korlátozás a Magyar Telekom Távközlési Nyrt (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.) javára, 8,8621 hektárra.

Az ingatlant terheli vezetékjog a MAVIR Zrt (1031 Budapest, Anikó utca 4.) javára 3,6012 hektárra.

Az ingatlant terheli vezetékjog az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára 1,4099 hektárra.

Az ingatlant terheli földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog a 88-4151 számú vízszintes földmérési alapontra, jogosult a Magyar Állam, a használati jogot a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Földhivatal gyakorolja.

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban részletesen meghatározott ingatlanrészt, megtekintett állapotban.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Köröm külterület 045/3 helyrajzi számú 15498/2599506 tulajdoni hányad ingatlanrész **haszonbérbeadott** a „Rákóczi” AGRÁR Zrt (3576 Sajóhídvég, Táncsics Mihály utca 116.) részére 2030. november 9. napjáig, a haszonbérleti díj 45 Kg búza ára/AK/év.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő **elővásárlási jogra jogosult, a 2013. évi CXXII. törvény** a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező jogszabály 18 § (1) bekezdés d) pontja szerint „olyan földműves, aki helyben lakónak minősül”

Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő **elővásárlási jogra jogosult a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontja szerint, a vevő őstermelők családi gazdaságának tagja.**

Szerződő felek rögzítik, hogy a Köröm külterület 045/3 helyrajzi számú 15498/2599506 tulajdoni hányad ingatlanrész tekintetében továbbá a vevő **elővásárlási jogra jogosult, a 2013. évi CXXII. törvény** a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező jogszabály 18 § (3) bekezdése szerint „az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs”.

Szerződő felek rögzítik, hogy Köröm külterület 045/3 helyrajzi számú 15498/2599506 tulajdoni hányad ingatlanrész tekintetében továbbá a vevő **elővásárlási jogra jogosult a 2013. évi V. Törvény** a Polgári Törvénykönyv 5:81.§ alapján, mint **tulajdonostárs.**

Dr. Birk Csaba

Ügyvéd

Iroda: 3433 Nyékládháza, Kossuth u. 116.

Adószám: 45302340-2-25

KASZ: 36057639

3./ A felek az 1./ pontban megjelölt adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek vételárát az alábbiak szerint határozzák meg: Köröm külterület 010/1 helyrajzi szám 97/784 tulajdoni hányad vételára **250 000 Ft** azaz kettőszázötvenezer forint, Köröm külterület 045/3 helyrajzi szám 15498/2599506 tulajdoni hányad vételára **3 000 000 Ft** azaz hárommillió forint.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő az eladó részére **átutalással** köteles megfizetni a vételárát, az eladó által megjelölt lévő **10401969-86767168-88541007** számú pénzforgalmi számlaszámra teljesítve, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg.

Az eladó jelen szerződés aláírásával is kijelenti, hogy a kikötött vételár megfizetésén túl további követelése az ingatlanokkal kapcsolatban nincs.

4./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1./ pontban részletezett ingatlanrészek tulajdonjogát a Földhivatal az ingatlan nyilvántartásban a jelen adásvételi szerződéskötés napjától a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyezze.

5./ A Köröm külterület 045/3 helyrajzi számú 15498/2599506 tulajdoni hányad ingatlanrész haszonbérbeadott, a haszonbérelő birtokában áll, a 2026. évre járó és az azt követő haszonbérleti díjak a vevőt illetik. Az eladó a Köröm külterület 010/1 helyrajzi számú 97/784 tulajdoni hányad ingatlanrészt a jelen szerződéskötés napján adja a vevő birtokába, a vevő ettől a naptól szedi az ingatlanrész hasznait és viseli a terheit.

6./ Az eladó szavatosságot vállal az ingatlanrészek per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlanrészeket köztartozások, és egyéb tartozások sem terhelik, kivéve az 1./ pontban feltüntetettét.

7./ A vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzéssel járó költségek őt terhelik.

8./ Az eladó és a vevő kölcsönösen kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

9./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv a 2013. évi V. törvény, valamint a 2013. évi CXXII. törvény a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező jogszabály rendelkezései az irányadók.

10./ Szerződő felek teljeskörű megbízást adnak Dr. Birk Csaba ügyvédnek (3433 Nyékládháza, Kossuth u. 116., drbirk58@gmail.com, 06/70/3146988) a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a Földhivatali és minden kapcsolódó eljárásban való képviseletre, a tulajdonjog ingatlan nyilvántartási átvezetetésére, az okirat szükség szerinti javítására. Az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a megbízás teljesítését vállalja.

Szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének a szerződést készítő ügyvéd eleget tegyen.

11./ Szabóné Takács Regina kijelenti, hogy jelen jogügylet keretében tulajdonába kerülő ingatlanrészekkel együtt sem éri a termőföld tulajdona, haszonélvezeti jogában álló termőföld mértéke a 300 hektár vagy a 6 000 AK mértéket, tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései szerint szerzési korlátba, a jelen jogügylet keretében megszerzésre kerülő termőföldekkel együtt sem haladja meg a birtokában álló termőföld mértéke a jogszabályi korlátozást. Szabóné Takács Regina kijelenti, hogy kötelezettséget vállal - a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező 1./ pontban megjelölt Köröm külterület 045/3 hrsz tulajdoni hányad föld 2./ pont szerint harmadik személy használatában van - a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az alábbi további kötelezettségeket vállalja: a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései szerint a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,

Dr. Birk Csaba

Ügyvéd

Hoca. 3433 Nyékládháza, Kossuth u. 116.

Adószám: 45392340-2-25

KACS: 00057639

nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Szabóné Takács Regina kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.

Szabóné Takács Regina kijelenti, nem rendelkezik részarány földtulajdonnal.

12./ Szabóné Takács Regina kijelenti, hogy az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p. pontja alapján illeték kedvezményre jogosult, szerződő felek kéri ezt a tényt a Nemzeti Adó és Vámhivatal Illeték Főosztálya az illetékkiszabás során vegye figyelembe.

Szabóné Takács Regina kijelenti, hogy a jelen jogügylet keretében megszerzésre kerülő ingatlanrészeket, a birtokba lépés napját követő, Köröm külterület 010/1 helyrajzi számú 97/784 tulajdoni hányad ingatlanrész tekintetében 2026.07.23. napját követő, Köröm külterület 045/3 helyrajzi számú 15498/2599506 tulajdoni hányad ingatlanrész tekintetében 2030.11.10. napját követő 5 évig a gazdasága keretein belül hasznosítja, azon mezőgazdasági termelést folytat, legalább 5 évig nem idegeníti el, és azon vagyoni értékű jogot nem alapít.

Az adásvételi szerződés 3 (három) számozott oldalból áll.

A felek az adásvételi szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Sajóhídvég, 2026. július 23.

Tóth Miklós
eladó

Szabóné Takács Regina
vevő

Ellenjegyzem: Sajóhídvég, 2026. július 23. Dr. Birk Csaba ügyvéd (3433 Nyékládháza, Kossuth út 116.) Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamara, 36057639 KASZ

Dr. Birk Csaba

ügyvéd

Iroda: 3433 Nyékládháza, Kossuth u. 116.
Adószám: 45392340-2-25
KASZ: 36057639

KORMÁNYZATI PORTÁLON TÖRTÉNŐ KÉTFÉLTŐSÍTÉS: 2026.08.10.
KÖZLÉS ELSŐ NAPJA: 2026.08.11.
JOGNYILATKOZAT TETELÉRE NYITVAÁLLÓ HATAKIDŐ: 2026.09.09.
EZEN HATAKIDŐ ELMULÁSÁNAK JOGVEZETŐ.
LEVÉTEL NAPJA: 2026.09.10.

