

ADÁS - VÉTELI SZERZŐDÉS



Közzététel időpontja:	2026. 08. 10.
Jognyilatkozat megkötésére nyitva álló határidő első napja:	2026. 08. 11.
utolsó napja:	2026. 09. 09.
Határidő jogvesztő	
Leveteli napja:	

Amely létrejött egyrészről

ÓVÁRINÉ OROSZ ERZSÉBET születési neve: _____ (sz. _____) (személyi száma: _____),

an.: _____, adóazonosító jele: _____) 3530 Miskolc, Széchenyi István út 36. I./2. szám alatti lakos és

SASS TIBOR ALBERT születési neve: _____ (sz. _____) (személyi száma: _____), an.: _____,

adóazonosító jele: _____) 3526 Miskolc, Huba utca 37. szám alatti lakos, mint eladók, - a továbbiakban eladók

- másrészt

DEME ANDRÁSNÉ születési neve: _____ (sz. _____) (személyi szám: _____), an.: _____,

adóazonosító jele: _____, Agrárkamara száma: _____) 3441 Mezőkeresztes, Kazinczy u. 11. szám alatti

lakos, mint vevő - a továbbiakban vevő - között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

1. Az eladók kijelentik, hogy osztatlan közös tulajdonban tulajdonostársak az **EGERFARMOS külterület 0197/10. hrsz.** alatt felvett összesen **10 ha 2580 m²** területű **199,37 AK** értékű szántó, rét megjelölésű ingatlanban a következők szerint:

Óváriné Orosz Erzsébet eladót illeti az ingatlan összesen 5519/18775-öd tulajdoni illetősége, míg

Sass Tibor Albert eladót illeti az ingatlan összesen 4237/18775-öd tulajdoni illetősége.

Az eladók kijelentik, hogy ezen ingatlan tulajdoni illetőségeiket, illetve az azoknak természetben megfelelő ingatlanrészt eladják, a vevő pedig kijelenti, hogy ezeket az ingatlan tulajdoni illetőségeket, illetve az azoknak természetben megfelelő ingatlanrészt megismert és megtekintett állapotában megveszi. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát és határvonalait szemrevételezéssel felmérte, azt ismeri. A felek rögzítik, hogy az ingatlanon felépítmény nincs, arra közmű bevezetve nincs, az a természetben a nyilvántartási állapottal egyezően szántóként és rétként hasznosul. A vevő kijelenti, hogy tudomásul veszi, hogy osztatlan közös tulajdont vesz, egyben kijelenti, hogy a további gazdálkodása során a kialakult használati rendet tiszteletben tartja.

2. A felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségek vételárát összesen **7.995.600.- Ft azaz Hétmillió-kilencszázkilencvenötezer-hatszáz forint** összegben határozzák meg, mely vételár az eladókat a következők szerint illeti.

Óváriné Orosz Erzsébet eladót illet 4.523.100.- Ft azaz Négymillió-ötszázhuszonnégyezer-egyszáz forint összeg, míg

Sass Tibor Albert eladót illet 3.472.500.- Ft azaz Hárommillió-négyszázhetvenkettőezer-ötszáz forint összeg.

A vevő a vételárát a következők szerint fizeti meg.

2.1. A vevő a vételár teljes összegét a 9. pontban írt eljárás lefolytatását követően a záradékolt adás-vételi szerződés és a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat kézhez vételét követő 10 napon belül banki átutalással teljesíti, úgy hogy

Óváriné Orosz Erzsébet eladó részére átutal 4.523.100.- Ft összeget az eladónak az OTP BANK pénzügyintézetnél _____ szám alatt vezetett bankszámlájára,

Sass Tibor Albert eladó részére átutal 3.472.500.- Ft összeget az eladónak az MBH BANK pénzügyintézetnél _____ szám alatt vezetett bankszámlájára.

A vételár a megjelölt számlákon történt jóváírással minősül teljesítettnek. A felek a vételár teljesítéséről írásbeli feljegyzést kötelesek felvenni, melyet az okiratszerkesztő ügyvéddel ellenjegyeztetnek. Az eladók a vételár ilyen formában történő rendezését tudomásul veszik, egyben kijelentik, hogy a megjelölt számlákra történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el.

3. A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségeknek természetben megfelelő ingatlanrészt a jelenleg fennálló bérleti szerződés lejártát (**2031.12.31.**) követően veheti majd birtokba. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződést rendes felmondással nem szünteti meg, a vevő a bérleti szerződést megismerte (különös tekintettel a jogszerűtlen szerződésbontás szankcióira), az abban foglalt kötelezettségeket és jogosultságokat a vételár teljes kiegyenlítésének napjától kezdve jogosult gyakorolni. A 2026-os gazdasági évre eső bérleti díj összege még az eladókat illeti. A felek a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ban előírtak alapján rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan tulajdoni illetőségeken fennálló haszonbérleti jogviszony 2031. 12. 31. napjáig terjed és a haszonbér mértéke évente Aranykoronánként 40 kg étkezési búza vagy annak pénzbeli ellenértéke.

4. Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben, külön okiratban adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az illetékes Járási Földhivatal a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségekre bejegyezze. Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben kötelesek megtenni a tulajdonjog átvételéhez szükséges nyilatkozatukat.

Az eladók a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjog fenntartással élnek. A felek az INYTV. és a 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet 45 §-ban foglaltak alapján közösen kérik és ehhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat is adják, hogy a vevő javára a mai naptól kezdődően 6 hónap időtartamra az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság az értékesített és 1. pontban jelzett ingatlan egészére tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a fent jelzett vevő javára.

Miskolc, 2026. július 15.

Deme Andrásné vevő

Sass Tibor Albert eladó

Óváriné Orosz Erzsébet eladó

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. július 15-én ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az.: 36061988)

Ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35

5. Az eladók szavatosságot vállalnak az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségeik per-, teher- és igénymentességéért. Kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségek használatára, hasznai szedésére – a jelzett haszonbérleti jogviszonyon kívül – más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

6. A felek az okirat elkészítésére, a Földhivatali eljárás lebonyolítására (a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti eljárásra is kiterjedően) és a B400e adatlap elektronikus előterjesztésére (az illetékkiszabási eljárás további részére nem kiterjedően) ifj. Dr. Szilágyi József egyéni ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44., 06-302-55-40-25) adnak megbízást, aki azt a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

7. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték és költség a vevőt terheli. A vevőt terheli a szerződés ügyvédi munkadíja, melynek összege 100.000.- Ft azaz Egyszázezer forint. Ezen munkadíj összeget a vevő tulajdonjogának bejegyzését és a számla benyújtását követően kell a vevőnek számla szerint kiegyenlíteni.

8. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek.

9. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik azt, miszerint az ingatlan tulajdoni illetőségek értékesítésével kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. törvényben szabályozottak szerint elővásárlásra jogosult személyek az ingatlanra elővásárlási joggal élhetnek. Az elővásárlásra jogosultak értesítésével kapcsolatos és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelete alapján előírt eljárást az eladók lefolytatják. A felek rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18. (1) bek. e, pontjában szabályozott olyan földművesnek minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, így ezen jogszabály szerint az elővásárlási jog ezen pont alapján illeti. A jogosulti csoporton belül östermelők családi gazdaságának tagjának minősül 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bek. a) pont) (Nyilvántartó Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Heves Megyei Ig., (..... szám). Amennyiben jogosultságban a vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a hatósági jóváhagyás függvényében az eladók és az előrébb álló elővásárlási jogát érvényesítő vevő között jön létre. Ez utóbbi esetben a felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen további igénnyel nem élnek, mindkét félén kívüli oknak tekintve az elővásárlási joggyakorlást.

10. A vevő kijelenti, hogy

10.1. a 2013. évi CXXII. tv. szerinti földműveskénti nyilvántartásba vétele a Mezőkövesdi Járási Földhivatal előtt szám alatt megtörtént,

10.2. a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen adás-vétellel megszerezni kívánt és fentebb megjelölt ingatlan tulajdonának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve a birtokában tartott terület nagyság az 1200 hektárt (birtokmaximum), Így a 2013. évi CXXII. tv. 16. § korlátozó rendelkezéseit nem sérti,

10.3. vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és azt a tulajdonszerzés időpontjától — illetve a 10.8. pontban jelzett esetleges földhasználati jogosultság megszűnésétől — számított legalább 5 évig más célra nem hasznosítja (2013:CXXII. tv. 13. § (1)),

10.4. a 2013:CXXII. tv. § 14. (1) bekezdésében szabályozott földhasználati díjtartozása nem áll fenn,

10.5. a 2013:CXXII. tv. 14. § (2) bekezdésében szabályozott és a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylettel kapcsolatos kizáró ok vele szemben nem áll fenn,

10.6. az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem került vele szemben kiszabásra a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság részéről jogerősen földvédelmi bírság,

10.7. részarányai tulajdonnal nem rendelkezik.

10.8. Az eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségekre vonatkozóan földhasználat áll fenn 3. személy részére, így a vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a 2013:CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében szabályozott és ezen ingatlan tulajdoni illetőségeket érintő földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnése után a 10.3. pontban vállaltak szerint jár el.

A szerződésben nem vagy nem kellően részletesen szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A felek az okiratot felolvasás, átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Miskolc, 2026. július 15.

Deme Andrásné vevő

Sass Tibor Albert eladó

Óváriné Orosz Erzsébet-eladó

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. július 15-én ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az.: 36061988)

ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44
Adószám: 50235764-1-35