

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről **Barcsák Tamás** szül: Barcsák Tamás

Barcsák Attiláné szül: Géczi Anikó Mária

mint eladók

másrészről **Molnár Zsolt** szül: Molnár Zsolt

mint vevő

között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

1. Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi egymás közt egyenlő arányban az **Arnót 1587. helyrajzi számú**, 1457 m² területű, 3,22 AK értékű, „szántó és szőlő” művelési ágú zártkerti ingatlan, valamint az **Arnót 1588. helyrajzi számú**, 1455 m² területű, 2,78 AK értékű, „szántó” művelési ágú zártkerti ingatlan.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon földhasználatra irányuló jogviszony nem áll fenn.
Felek rögzítik azt is, hogy az ingatlanokon semmilyen ültetvény nem található, azok elhanyagolt állapotúak. Eladók nyilatkoznak, hogy az Arnót 1587. hrsz-ú ingatlan nem hegyközség borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld.
Felek rögzítik azt is, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak; felek eladási illetve vételi szándéka kizárólag a két ingatlanra együttesen vonatkozik. Mivel az ingatlanok egymással szomszédosak, ezért a két földnek **egybefoglalt vételáron** történő eladására sor kerülhet.
Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlant illetve a jelen adásvételt nem érinti a „helyi önazonosság védelméről” szóló törvény alapján bevezetett önkormányzati rendelet.
2. Eladók eladják, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat – a mai napon megtekintett állapotukban – kölcsönösen kialakított **600.000.-** (azaz Hatszázezer) forint vételárért. A vételárból az egyes ingatlanok vételára: 300.000.- (azaz Háromszázezer) forint.
3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében a termőföld vonatkozásában több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül az eladóknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot, aki a vevőt sorrendben megelőzi, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés ezzel az új vevővel jön létre. Tudomásul veszik felek azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kell a tulajdonszerzéshez.
Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) - (2) bekezdéseiben foglaltakat, azaz hogy a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), továbbá hogy a földműves


3526 Miskolc, Káposztás u. 58. fejelet 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján – mint az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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 – jogosult elővásárlásra.

4. Vevő a fenti vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyása kézhez vételétől számított 15 napon belül fizeti meg az eladóknak a fent megjelölt bankszámlákra történő utalással; a vételár maradéktalan megfizetését az eladók a tulajdonjog bejegyzési engedélyt is magában foglaló, ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatban fogják nyugtázni. Eladók nyilatkoznak, hogy a vételár fent megjelölt bankszámlákra történő utalását kifejezetten kéri, azt a saját kezükhez történő teljesítésnek fogadják és ismerik el.
5. Vevő a teljes vételár kifizetésének napján lép a megvásárolt ingatlanok birtokába, a birtokba lépése napjától élvezzi azok hasznait és viseli összes terheit. A birtokba adásig keletkezett valamennyi költség és teher az eladókat terheli.
6. Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő vállalja, hogy az ingatlanokra – amennyiben azok harmadik személy használatában vannak – a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 5 évig más célra nem hasznosítja.
Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozza továbbá vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő nyilatkozik, hogy regisztrált földműves, valamint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
7. Eladók az 1. pontban körülírt ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatolnak.
8. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.

9. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát a vevő javára - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba **a teljes vételár kifizetésekor kiadásra kerülő, külön okiratba foglalt és ügyvédi letétbe helyezett nyilatkozatuk alapján**, a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett, 1/1 arányban bejegyezzék. Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják.

Eladók a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatuk 5 eredeti példányát (bejegyzési engedélyét) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétbehelyezés tényét a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a felek részére. Felek rögzítik, hogy a bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő kiadására a teljes vételár kifizetésének bármely fél általi igazolását követő 5 napon belül kerül sor a felek, illetve a Földhivatal felé. A bejegyzési engedély az adásvételi szerződéssel együtt kerül benyújtásra a Földhivatalba.

A teljes vételár kifizetésének igazolása akként történik, hogy annak megtörténtét az eladók haladéktalanul kötelesek jelezni az eljáró ügyvéd részére, illetve vevő az átutalást igazoló hiteles banki bizonylatot bemutatja. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár fenti bankszámlán történő jóváírásáról haladéktalanul elektronikus levélben értesítik az eljáró ügyvédet a hozsuzsanna.dr@gmail.com e-mail címen.

Dr. Norbati Vuzsanna

3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz 2/3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

10. A jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonszerzéssel és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban felmerülő illetékek és költségek a vevőt terhelik.
11. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos SZJA- és illeték-jogszabályokról az eljáró ügyvéd őket kioktatta, azok rendelkezéseit ismerik.
Eladók tudomásul veszik azon tájékoztatást, miszerint az ingatlan eladásából származó bevételük után SZJA-fizetési kötelezettségük azon ingatlanilletőségekre jutó vételárrészek után keletkezik, melyeknél a tulajdonszerzés 5 éven belüli.
Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése: termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, így az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól. Ehhez kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
12. Vevő megbízta dr. Horváth Zsuzsanna ügyvédet (székhely: 3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3., nyilvántartási szám: B.A.Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara VI/42., KASZ: 36061835) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint felek meghatalmazzák azzal, hogy az illetékes Földhivatal előtt a tulajdonjog változásának bejegyzése iránt eljárjon.
Eladók meghatalmazzák az eljáró ügyvédet azzal, hogy a 3. pont szerinti közzétételi eljárás során a nevükben és képviselőikben a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon.
Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet azzal is, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegébe történő írás útján aláírással és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.
Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal is, hogy képviselőjében a NAV B400 Adatlapot kitöltse, és azt a NAV-hoz benyújtsa.
Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja. A jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
13. Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. törvény tartalmáról tájékoztatást kaptak, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételhez bemutatott okiratokról, igazolványokról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen, adataikat a megbízás keretében kezelje, és a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás és megértés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2026. július 17.

.....
Barcsák Tamás eladó

.....
Molnár Zsolt vevő

.....
Barcsák Attiláné eladó

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026.07.17.


Dr. Horváth Zsuzsanna
ügyvéd
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

