

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló napos határidő utolsó napja: 2026. 09. 23.
Az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő
közzétételének napja: 2026. 08. 21. A közzététel kezdő
napja: 2026. 08. 25. A megjelölt határidő jogvesztő.

Adásvételi szerződés



Dr. Zalkai Adrienn jegyző

amely létrejött

egyrésztől **Szabó Józsefné** szül: (sz: lakik: 3526
Miskolc, Pozsonyi u. 46. 3/2... adóazonosító: magyar állampolgár,
bankszámlaszám: 1 1) 2/8 rész
Latrán Sándor szül: (sz: lakik: 3521
Miskolc, Erkel Ferenc u. 50... adóazonosító: magyar állampolgár,
bankszámlaszám: 1 2/8 rész
Latrán Béla szül: (sz: lakik: 3530
Miskolc, Toronyalja u. 55., adóazonosító: magyar állampolgár,
bankszámlaszám: 1 2/8 rész
Rubóczi Andrea szül: (sz: lakik:
3530 Miskolc, Görgy Artúr u. 22. 1/5... adóazonosító: magyar
állampolgár, bankszámlaszám: 1 1/8 rész
Rubóczi András szül: (sz: lakik:
3553 Kistokaj, Széchenyi u. 8., adóazonosító: magyar állampolgár,
bankszámlaszám: 1 1/8 rész
mint eladók,

másrésztől **Kormos Péter** szül: (sz: lakik: 3525
Miskolc, Fesztly Árpád u. 27., adóazonosító: magyar állampolgár,
földműves reg. határozat száma: Miskolci Járási Hivatal
Agrárgazdasági Kamara FELIR azonosító: kamarai azonosító:
mint vevő

között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

- Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi a fent megjelölt hányadokban a **Kistokaj 038/21. hrsz-ú, 8069 m²** területű, 21.24 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanon 2028.12.31. napjáig földhasználatra vonatkozó jogviszony áll fenn; a földhasználó: a vevő, a haszonbérleti díj mértéke: 60 kg malmi búza/AK/év.
Felek nyilatkoznak, hogy az adásvételt illetve az ingatlant nem érinti a „helyi önazonosság védelméről” szóló törvény alapján bevezetett önkormányzati rendelet.
Felek rögzítik azt is, hogy az ingatlant a Magyar Állam jogosult javára bejegyzett „közös tulajdon rendezésének kötelezettsége” terheli; eladók e kötelezettségüknek a jelen szerződésben rögzített eladással tesznek eleget.
Felek ugyancsak rögzítik azt is, hogy az ingatlant az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékgig, valamint a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. jogosult javára bejegyzett gázvezeték szolgalmi jog terheli.
- Eladók eladják, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant – a megtekintett állapotában – kölcsönösen kialakított **2.824.150.-** (azaz Kettőmillió-nyolcszázhuszonnégyezer-egyszázötven) forint vételárért. A vételár az eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

Kiskaj Községi Önkormányzat Hivatala

3526 Miskolc, Kiskaj u. 58. tsz. 3. 1
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 48352894-1-25

3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében 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 a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bek. bc) pontja alapján – mint a földet használó 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.

Vevő nyilatkozik, hogy regisztrált földműves, aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, valamint hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

4. Vevő a 3. pontban rögzített vételárat a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással kifizette az eladóknak, akik annak maradéktalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.
5. Vevő már jelenleg is az ingatlan birtokában van, és ez a továbbiakban is így marad. Vevő a mai naptól tulajdonosként élvezzi annak hasznait és viseli összes terheit.
6. Vevő vállalja, hogy 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 más célra nem hasznosítja. Vevő vállalja, hogy - amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában van - a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet 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 (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Nyilatkozza továbbá vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7. Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – az 1. pontban rögzített vezetékjogon és gázvezetéki szolgalmi jogon túl – szavatolnak.
8. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nincs korlátozva.
9. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vevő javára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett, 1/1 arányban bejegyezzék.

ZSÓZSANN

3526 Miskolc, Kassai u. 58. rsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 46352894-1-25

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 kijelentik, hogy tudomásul vették azon tájékoztatást, miszerint az eladásból származó vételár (bevétel) után személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségük keletkezhet, mivel a tulajdonszerzésük 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 visszerthes vagyonszerzési illeték alól. Ehhez kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet 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.
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.
Eladók meghatalmazzák az eljáró ügyvédet azzal, hogy a 3. pont szerinti közzétételi eljárás során a nevükben és képviselőjükben a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon.
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 a jelen szerződést elolvasás és megértés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2026. augusztus 4.

Szabó Józsefné eladó

Latrán Sándor eladó

Latrán Béla eladó

Rubóczi Andrea eladó

Rubóczi András eladó

Kormos Péter vevő

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026.08.04.

dr. Horváth Zsuzsanna
ügyvéd
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45152894-1-28