

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megkötésénél
nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja: 2026.09.28.
Az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő
közzétételének napja: 2026.08.24. A közzététel kezdő
napja: 2026.08.25. A megjelölt határidő jogvesztő.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Dr. Zalkadi Adrienn jegyző

amely létrejött

egyrésről **Szabó Józsefné** szül: [helyreírás] (sz: [helyreírás], an: [helyreírás], kik: [helyreírás]
3526 Miskolc, Pozsonyi u. 46. 3/2., [helyreírás] adóazonosító: 8250902084, magyar
állampolgár, bankszámlaszám: 10300002-10531791-49010014)
mint eladó,

másrészről **Kormos Péter** szül: [helyreírás] (sz: [helyreírás], an: [helyreírás], lakik: [helyreírás]
3525 Miskolc, Feszty Árpád u. 27., [helyreírás] adóazonosító: [helyreírás], magyar
állampolgár, földműves reg. határozat száma: Miskolci Járási Hivatal [helyreírás] t., ÖCSG
szám: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara FELIR azonosító: [helyreírás]
kamarai azonosító: [helyreírás]
mint vevő

között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

- Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Kistokaj 038/18. hrsz-ú, 0,8351 ha 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 ugyancsak rögzítik azt is, hogy az ingatlant az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog, a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. jogosult javára bejegyzett gázvezetési szolgalmi jog, valamint a Magyar Állam jogosult javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog terheli.
- Eladó eladja, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant – a megtekintett állapotában – kölcsönösen kialakított **2.922.850.- Ft** (azaz Kettőmillió-kilencszázhuszonkettőezer-nyolcszázötven forint) vételárért.
- 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 eladónak 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).

 **Jrvath Zsuzsanna**

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

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 fenti vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyása kézhez vételétől számított 15 napon belül fizeti meg a fenti bankszámlára történő utalással az eladónak; a vételár maradéktalan megfizetését az eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt is magában foglaló, ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatban fogja nyugtázni. Eladó nyilatkozik, hogy a vételár fent megjelölt bankszámlára történő utalását kifejezetten kéri, azt a saját kezeikhez történő teljesítésnek fogadja és ismeri el.
5. Vevő már jelenleg is az ingatlan birtokában van, és ez a továbbiakban is így marad. Vevő a teljes vételár kifizetésének napjától tulajdonosként élvezi az ingatlan hasznait és viseli annak 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 az ingatlanra – amennyiben az 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.
Nyilatkozza továbbá vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – az 1. pontban rögzítettekén túl – szavatol.
8. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
9. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vevő javára - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba **a teljes vételár kifizetésekor kiadásra kerülő, külön okiratba foglalt és ügyvédi letétbe helyezett nyilatkozata alapján**, a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett, 1/1 arányban bejegyezzék. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.
Eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozata 5 eredeti példányát (bejegyzési engedélyt) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi 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 eladó haladéktalanul köteles jelezni az eljáró ügyvéd részére, illetve vevő az átutalást igazoló hiteles banki bizonylatot bemutatja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár fenti bankszámláján történő jóváírásáról haladéktalanul elektronikus levélben értesíti az eljáró ügyvédet a hozsuzsanna.dr@gmail.com e-mail címen.

10. A jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog változásával illetve 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.
Eladó tudomásul veszi azon tájékoztatást, miszerint az ingatlan eladásából származó bevétele után SZJA-fizetési kötelezettsége nem keletkezik, mivel a tulajdonszerzése 5 éven túli.
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.
Eladó meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal, hogy a 3. pont szerinti közzétételi eljárás során a nevében és képviselésében a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon.
Felek meghatalmazzák az okírszerkesztő 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 javítsa. Az ilyen javítás nem minősül szerződésmódosításnak.
Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal is, hogy képviselésében a NAV B400 Adatlapot kitöltse, aláírja illetve 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 irányadóak.
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. augusztus 4.

Szabó Józsefné 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: 42352394-1-25