

TERMŐFÖLDRE VONATKOZÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

KISZEL ANDRÁS született: _____ (születési hely és idő: _____, _____, anyja neve: _____, személyazonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, állampolgársága: magyar, lakcím: 9151 Abda, Pagony 2. szám alatti lakos), mint **Eladó** – a továbbiakban: **ELADÓ** –,

másrészről:

KERTÉSZ ALIZ született: _____ (születési hely és idő: _____, _____, anyja neve: _____, a, személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, lakcím: 3700 Kazincbarcika, Mikszáth Kálmán utca 12. 4/1. szám alatti lakos), mint **Vevő**

KISS SÁNDOR született: _____ (születési hely és idő: _____, _____, anyja neve: _____, személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, lakcím: 3720 Sajókaza, Rákóczi Ferenc utca 22. szám alatti lakos), mint **Vevő** – a továbbiakban együttesen: **VEVŐK** – az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

1./

Ingatlan(ok) adatai:

1.1./ A szerző felek rögzítik, hogy Vevők az Eladó részére vételi ajánlatot tettek az Eladónak – a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal által 30 napnál nem régebben kiállított, 2026. 08. 12. napján elektronikusan letöltött E-hiteles tulajdoni lap szerint (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260812/7189) – a KAZINCBARCIKA zártkert 11950/7 hrsz. alatt felvett 849 m² területű, 2,36 AK értékű, „kert” művelési ágú ingatlanban meglévő 1/1-ed tulajdoni hányadának megvásárlására.

1.2./ A szerző felek rögzítik, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlant terheli a tulajdoni lap III. rész 1. és 2. pontja szerint az MVM Émász Áramhálózati Kft. Jogosult javára, 33291/2011.03.31. és 31402/2013.02.07. számú határozattal bejegyzett vezetékgjog. Egyebekben az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan(ok) per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, és azon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevők ingatlanszerzését és birtoklását akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

2./

Vételár megjelölése:

2.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó a Vevők vételi ajánlatát elfogadta**, és erre figyelemmel kötik meg a felek az adásvételi szerződést, melynek keretében Eladó eladja, Vevők pedig megvásárolják az Eladó 1.1./ pontban megjelölt ingatlanban meglévő 1/1-ed tulajdoni hányadát oly módon, hogy Kertész Aliz Vevő 3/5-öd, míg Kiss Sándor Vevő 2/5-öd tulajdoni hányadot szerez az ingatlanban.

2.2./ A szerződő felek az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát az előzetesen megtekintett állapotra figyelemmel – 1.1./ pontban megjelölt ingatlan, mint földrészlet forgalmi értéke: **2.500.000, -Ft**, míg az ingatlanon található felépítmény (faház) forgalmi értéke: **2.500.000, -Ft** – mindösszesen **5.000.000, -Ft**, azaz **Ötmillió forint** összegben állapítják meg. A szerződő felek a vételárát az ingatlan állapotának, és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik.

Kiszel András Eladó:

Kertész Aliz Vevő:

Kiss Sándor Vevő:

Okirati ellenjegyzés: Kazincbarcikán, 2026. augusztus hó 13. napján
Dr. Kopcsó Renáta ügyvéd 36079958

3./

Előzetes vizsgálat, kifüggesztés:

3.1./ A Vevők kijelentik, hogy a **Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja** alapján nem minősülnek földművesnek, így elővásárlási jog sem illeti meg őket.

3.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a jelen adásvételi szerződés (zöld) biztonsági okmányra szerkesztett 1 példány, illetve további 3 példány eredeti adásvételi szerződés a **Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése** alapján előzetes vizsgálat céljából a *mezőgazdasági igazgatási szerv részére, majd a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 2. §-a alapján az illetékes jegyző részére annak – 30 napos – kifüggesztése céljából megküldésre kerül.*

4./

A vételár megfizetésének részletezése:

4.1./ A Vevők kijelentik, hogy a jelen **adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg** megfizetnek **utalás útján** az Eladó részére **5.000.000,-Ft, azaz Ötmillió forint** összeget **v é t e l á r** jogcímén az Eladó Erste Banknál vezetett számú pénzforgalmi számlájára.

4.2./ A szerződő felek kijelentik, hogy a 4.1./ pontban megjelölt vételár hiánytalan átutalását és az itt megjelölt eladói pénzforgalmi számlára történő megérkezését a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, nyugtázzák.

5./

Elővásárlási jog gyakorlása:

A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a **Földforgalmi törvény 18. § -ában** megjelölt bármely elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, és a jelen adásvételi szerződést a *mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult, elfogadó nyilatkozatot tett Vevővel* hagyja jóvá, az adásvételi szerződés nem a jelen adásvételi szerződésben megjelölt személyek között válik hatályossá, így a 2./ pontban megjelölt vételár megfizetésére az elővásárlásra jogosult, elfogadó nyilatkozatot tett Vevő lesz köteles az Eladó részére.

6./

Ingatlan birtokbaadása:

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg** kerül sor. A Vevők a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. A költségek viselésének szempontjából azok felmerülésének időpontja az irányadó. A szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokbaadásakor a felelősség- és kárveszély-átzállás időpontjáig (a birtokbaadás napjáig) elfogyasztott közműdíjak az Eladót, az ezt követő fogyasztások pedig a Vevőket terhelik. A villamosenergia-fogyasztásmérő adatai a birtokbaadásakor: A mérőóra gyári száma: 9933595445, a mérőóra állása: 364,569 kWh.

7./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlan(ok)nak rejtett hibája nincs. A Vevők kijelentik, hogy az ingatlan(oka)t megtekintett állapotban vásárolják meg.

Kiszel András Eladó:

Kertész Aliz Vevő:

Kiss Sándor Vevő:

8./

Tulajdonjog bejegyzési engedély:

Az Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **fel t é t l e n és v i s s z a v o n h a t a t l a n** beleegyezését adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg:**

- KERTÉSZ ALIZ Vevő tulajdonjoga az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan (Kazincbarcika zártkert 11950/7 hrsz) vonatkozásában **3/5-öd tulajdoni arányban**, valamint
- KISS SÁNDOR Vevő tulajdonjoga az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan (Kazincbarcika zártkert 11950/7 hrsz) vonatkozásában **2/5-öd tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba "a d á s v é t e l" jogcímén bejegyzésre kerüljön.

9./ A szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.

10./ A Vevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

11./ A Vevők kijelentik, *hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdése alapján tulajdonszerzési jogosultsággal rendelkeznek.*

12./

Vevői részről nyilatkozattételek:

12.1./ A Vevő(k) kijelenti(k), hogy tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban foglalt korlátozásba nem ütközik.

12.2./ A Vevő(k) vállalják, hogy a földek használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

12.3./ A Vevő(k) kijelenti(k), hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás).

12.4./ A Vevő(k) nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

13./

Költségek viselése, illeték/illetékmentesség:

A jelen adásvételi szerződés, valamint az ahhoz kapcsolódó okiratok elkészítésével (ügyvédi munkadíj), az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, valamint a Nemzeti Adó-és Vámhivatal által kiszabott vagyonszerzési illeték megfizetése a Vevőket terhelik.

Kiszel András Eladó: ✓

Okirati ellenjegyzés: Kazincbarcikán, 2026. augusztus hó 13. napján
Dr. Kopcsó Renáta ügyvéd 36079958



Kertész Aliz Vevő:

Kiss Sándor Vevő: ✓

14./

Ügyvédi meghatalmazás:

14.1./ A szerződő felek megbízzák és egyben meghatalmazzák **Dr. Kopcsó Renáta ügyvédet** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 38. fsz/2.; KASZ: 36079958; adószám: 58064306-1-25; fiókiroda: 3300 Eger, Törvényház utca 5. fsz/1., drkopcsorenata@gmail.com) a jelen adásvételi szerződés, valamint a kapcsolódó okiratok elkészítésével, ellenjegyzésével, – ezen okiratok előkészítésében, szerkesztésében, módosításában, kiegészítésében és javításában eljárjon –, a jelen adásvételi jogügylettel érintett tény, jog vagy tény bejegyzése és/vagy azok törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, az illetékes Földhivatal, valamint az illetékes Mezőgazdasági Igazgatási Szerv (Kormányhivatal) előtti képviselettel és ügyintézésel, aki a megbízást/meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja

14.2./ A szerződő felek és a jelen adásvételi szerződés egy eredeti példányát tényvázlatként elfogadják, külön tényvázlat felvételét nem kérik. Az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta az Eladót, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre, mely tájékoztatás tényét az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri, nyugtázza.

15./

Földhivatali Osztály – Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása, záradékolása:

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt jogügyletükhöz a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása szükséges. Tudomásul veszik továbbá, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv – a helyi földbizottság állásfoglalása alapján – dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyás esetén a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződést **jóváhagyó záradékkal** látja el.

16./

A szerződő feleket az eljáró ügyvéd tájékoztatta, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján, valamint az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Az eljáró ügyvéd az azonosítást a szerződő felek hozzájárulása alapján a személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében a felek által rendelkezésre bocsátott adatok központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, illetve a személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványaik központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereste a személyi adat-és lakcímnyilvántartást, mely megkeresés a felek előzetes hozzájárulásával elektronikus úton történő adatigényléssel valósult meg a Jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszeren keresztül (JÜB).

A jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai, a 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII. törvény, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet az irányadóak.

Kazincbarcika, 2026. évi augusztus hó 13. napja

Kisszel András Eladó	Kertész Aliz Vevő	Kiss Sándor Vevő
--------------------------------	-----------------------------	----------------------------

Okirati ellenjegyzés: Kazincbarcikán, 2026. augusztus hó 13. napján
Dr. Kopcsó Renáta ügyvéd 36079958