

- 1 -

ADÁS - VÉTELI SZERZŐDÉS

2026. 09. 04
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA:
2026. 09. 05
ELFOGADÓ JOGNYILATKOZAT BENYÚJTÁSI HATÁRIDEJE:
2026. 10. 05
HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ LEVÉT NAPJA:

Amely létrejött egyrészről

JAKAB ZOLTÁNNÉ születési neve:

529 Miskolc, Középszer utca 80. VIII/2. sz. lakóház

lakos, mint eladó, - a továbbiakban eladó - másrészről

DEME ANDRÁS születési neve:

Mezőkeresztes,

Kazinczy u. 11. szám alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban vevő - között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

1. Az eladó kijelenti, hogy osztatlan közös tulajdonban tulajdonostárs a **MEZŐSZEMERE külterület 02/20. hrsz.** alatt felvett összesen **74 ha 0598 m²** területű **2168,88 AK** értékű szántó megjelölésű ingatlanban, mely ingatlan összesen 290/427904-ed tulajdoni illetősége illeti a tulajdoni lapon II./184. sorsszám alatt felvéve.

Az eladó kijelenti, hogy ezen ingatlan tulajdoni illetőségét, illetve az annak természetben megfelelő ingatlanrészt eladja, a vevő pedig kijelenti, hogy ezt az ingatlan tulajdoni illetőséget, illetve az annak 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 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 illetőség vételárát összesen **77.000.- Ft azaz Hetvenhétezer forint** összegben határozzák meg. A vevő a vételárát a következők szerint fizeti meg.

2.1. A vevő a vételár teljes és hiánytalan összegét a 2013. évi CCXII. törvény 8.§-ára figyelemmel a jelen szerződés aláírását megelőzően banki átutalás útján megfizette ifj. **Dr. Szilágyi József ügyvéd** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44., kamarai azonosító szám: 36061988), mint letéteményes **Uni-Credit Bank Hungary Zrt.-nél** vezetett 10918001 – 00000037 – 24880013 számú és elkülönítetten kezelt ügyvédi letéti számlájára. Letéteményes 30 napon belül jogosult és köteles a vételár teljes összegének az eladó részére történő kifizetésére. Eladó kijelenti, hogy a vételár teljes hiánytalan összegének ügyvédi letéti számlára történő teljesítését saját kezéhez történő, a vevő szerződésszerű teljesítéseként ismeri el, s azzal kapcsolatban a későbbiekben sem támaszt kifogást vevővel szemben.

3. A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségeknak természetben megfelelő ingatlanrészt a jelenleg fennálló bérleti szerződés lejártát (jelenleg 2026. 12. 31., a hosszabbítás hatályba lépésével 2040.12.31.) 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 már a vevőt illeti. A felek a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ban előírtak alapján rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan tulajdoni illetőségen fennálló haszonbérleti jogviszony 2026. december 31. napjáig terjed és a haszonbér mértéke évente Aranykoronánként 40 kg étkezési búza vagy annak pénzbeli ellenértéke, illetőleg jelenleg még hatályba nem lépett módosítás folytán annak hatályba lépése esetén a haszonbérleti jogviszony 2040. december 31. napjáig terjed és a haszonbér mértéke évente Aranykoronánként 40 kg étkezési búza vagy annak pénzbeli ellenértéke.

4. A felek jelen szerződés aláírásával minden további feltétel kikötése nélkül feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, ezzel egyidőben az eladó tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön.

5. Az eladó közli, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan egy részét bányászolgalmi jog terheli, melynek jogosultja a MOL Nyrt. (III./59.). Ezen túlmenően vezetékjog terheli az ingatlan egy részét, melynek jogosultja a TIGÁZ-DSO Kft. (III./64.). Ezen túlmenően az ingatlan egy részét bányászolgalmi jog terheli, melynek jogosultja a MOL Nyrt. (III./86.). Ezen túlmenően az ingatlan egy részét bányászolgalmi jog terheli, melynek jogosultja az FGSZ Földgázszállító Zrt. (III./90.). A vevő kijelenti, hogy tudomásul veszi ezen terhek fennálltát, tulajdonjoga bejegyzését így is kéri. Az eladó egyebekben szavatosságot vállal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetősége per-, teher- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni illetőség használatára, hasznai szedésére – a jelzett haszonbérleti jogviszonyon kívül – más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

Miskolc, 2026. július 29.

Jakab Zoltánné eladó

ifj. Dr. Szilágyi József Demé Andrásné vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. július 29-én egyenlő időpontban ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az.: 36061988)

4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50285764-1-35

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 eladó lefolytatja. 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 jogosult csoporton belül östermelők családi gazdaságának tagjának minősül 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bek. a) pont) (Nyilvántartó Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Heves Megyei Ig., OCSG-00057583 számon). Amennyiben jogosultságban a vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a hatósági jóváhagyás függvényében az eladó 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 510517/2014. 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 haszonélvezetében 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 díjtarozása 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 eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségre 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 29.

Jakab Zoltánné eladó

Deme Andrásné vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. július 29-én ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az.: 36061988)

ifj. Dr. Szilágyi József

egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.

Adószám: 50235764-1-35