

2026. 10. 03.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA:
2026. 10. 10.
ELFOGADÓ JÖGVILÁTKOZAT
ENYHÍTÁSI HATÁRIDEJE:
2026. 11. 09.
HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ
EVÉLT NAPJA:



A felhasználó a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

- 1 -

ADÁS - VÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

BARKÁSZ BERTALANNÉ születési neve: *BARKÁSZ BERTALANNÉ*

továbbiakban eladó - másrésztől

DEME ANDRÁSNÉ születési neve: *DEME ANDRÁSNÉ*

éi,

n.:

3533 Miskolc, Komlós tető 10. szám alatti lakos, mint eladó, - a
+1 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 0135/6. hrsz.** alatt felvett összesen **1 ha 0302 m²** területű **22,00 AK** értékű szántó megjelölésű ingatlanban, mely ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége illeti. 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 szerez, 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 **800.000.- Ft azaz Nyolcszázezer forint** összegben határozzák meg. A vevő a vételárát a következők szerint fizeti meg.

2.1. A vevő a vételár teljes összegét — **800.000.- Ft azaz Nyolcszázezer forint** összeget — a 9. pontban írt eljárás lefolytatását követően a záradékolt adás-vételi szerződés és a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat kézhez vételét követően 10 napon belül banki átutalással fizeti meg az eladó részére az eladónak az általa megjelölt és saját rendelkezés alatt álló és az MKB BANK pénzügyintézetnél 18203064 – 01298318 – 10010011 szám alatt vezetett lakossági bankszámlájára. A vételár a megjelölt számlán történt jóváírással minősül teljesítettnek. A felek a vételár teljesítéséről írásbeli feljegyzést kötelesek felvenni, melyet az okiratszerkesztő ügyvéddel ellenjegyeztetnek.

3. A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségnek 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 még az eladót 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. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben, külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az illetékes Járási Földhivatal a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségre bejegyezze. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben köteles megtenni a tulajdonjog átvételéhez szükséges nyilatkozatát.

Az eladó a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjog fenntartással él. A felek az INYTV. és a 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet 45 §-ban foglaltak alapján közösen kérik és ehhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat is adják, hogy a vevő javára a mai naptól kezdődően 6 hónap időtartamra az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság az értékesített és 1. pontban jelzett ingatlan tulajdoni illetőségre tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a fent jelzett vevő javára.

5. Az eladó szavatosságot vállal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlan használatára, hasznai szedésére – a jelzett haszonbérleti jogviszonyon kívül – más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

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., 06-302-5540-25) adnak megbízást, aki azt a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Miskolc, 2026. szeptember 2.

Barkász Bertalanné eladó

Deme Andrásné vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. szeptember 2-án ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az.: 36061988)

ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35

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 összegét a vevő tulajdonjogának bejegyzését és a számla benyújtását követően kell a vevőnek számla szerint kiegyenlíteni.

8. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőkéességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek. A vevő kijelenti, hogy jelen adás-vételi szerződés megkötésének időpontjában, illetőleg az azt megelőző több mint 3 éves időszakban is - a 2013. CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) vonatkozó értelmező rendelkezéseit alapul véve az életvitelszerű lakáshasználati helye, mint törvényileg definiált és a törvény szerinti jogviszonyokban alkalmazandóan — a lakcímkártyáján bejegyzett tartózkodási helytől eltérően — a 3441 Mezőkeresztes, Kazinczy utca 11. szám alatti ingatlan és üzemközpontja is ezen ingatlan.

9. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik azt, miszerint az ingatlan 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 lakáshasználati 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 jogosulti 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 igényvel 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 hasznélvezetében 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 díjtartozása nem áll fenn,

10.5. a 2013:CXXII. tv. 14. § (2) bekezdésében szabályozott és a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett 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. részarányi 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. szeptember 2.

Barkász Bertalanné eladó

Deme Andrásné vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyem Miskolcon, 2026. szeptember 2-án ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az.: 36061988)


ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35