

1.
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Alulírott **Bak Julianna** (születési neve: Bak Julianna, születési hely, idő: Sajószentpéter, 1960. 04. 30., anyja neve: Fodor Julianna, szem. ig. szám: 238513ZE, személyi szám: 2-600430-1669, lakcímkártya sz: 252255LJ, adóazonosító jel: 8340872869), 3778 Varbó, Rákóczi Ferenc u. 61. szám alatti lakos, mint **Eladó** – a továbbiakban: Eladó – másrésztől **Bak Zoltán Ferenc** (születési neve: Bak Zoltán Ferenc, születési hely, idő: Miskolc, 1992. 06. 29., anyja neve: Tóth Ágnes Ilona, szem. ig. szám: 884118ME, személyi szám: 1-920629-1436, lakcímkártya sz: 139256LN, adóazonosító jel: 8458350742), agrárkamrai azon.: P000000906548 (Földműves nyilvántartási szám: 511067/2/2026.07.13), 3778 Varbó, Rákóczi Ferenc u. 71. szám alatti lakos (levelezési cím: 3778 Varbó, Szemere Bertalan u. 36.), mint **Vevő** – a továbbiakban: Vevő – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) A szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó öröklés jogcímén szerzett (bejegyző határozat: 62872/1999.09.03.) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Varbó zártkerti ingatlan-nyilvántartásban **2556/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, a természetben Varbó zártkertjében található, 1202 m² területű, szőlő művelési ágú (4. minőségi osztály), 2,72 AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2.) A felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának I. részén „Bányatelek” jogi jelleg szerepel (bejegyző határozatok: 3716/1965.04.13. és 56127/2020.04.23.), a III. részen pedig „Zártkerti átalakítás során területváltozás” önálló szöveges bejegyzés (82453/2008.11.25.) található. A Vevő a bányatelek jogi jelleg fennállásáról az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kapott, azt tudomásul veszi, és e körülmény ismeretében köti meg a jelen szerződést.

3.) A felek rögzítik, hogy az Ingatlan a fentiekben túl per-, teher- és igénymentes, azt vagyoni értékű jog, adók módjára behajtandó köztartozás, és egyéb, az Ingattal kapcsolatos kötelezettség nem terheli.

4.) Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant harmadik személy – haszonbérleti, feles bérleti vagy egyéb földhasználati jogviszony alapján – nem használja, a földhasználati nyilvántartásban az Ingatlan vonatkozásában harmadik személy földhasználóként nem szerepel, és az Ingatlanra földhasználati szerződést nem kötött. A felek rögzítik, hogy Varbó Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján zártkerti földre vonatkozó elővásárlási jogot megállapító rendeletet nem alkotott, továbbá az Ingatlan a borszőlő termőhelyi kataszterben nem szerepel.

5.) A Vevő nyilatkozatai:

- A Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szerinti földművesnek minősül: a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal az 511067/2/2026.07.13. számú határozatával 2026. július 15. napjával a földművesek nyilvántartásába vette (a szakképzettséget igazoló okirat száma: 31 621 02 (CXB C 1582930), a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara pedig P000000906548 számon, 2026. szeptember 18. napjától tagjaként tartja nyilván.

- A Vevő nyilatkozik arról, hogy **elővásárlási jogosultsága személyében a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontján** alapszik, mivel helyben lakó földművesnek minősül.

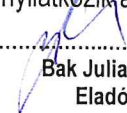
- Ezen túlmenően a Vevőt a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján a **jogosulti csoporton belüli elsőbbség is megilleti**, mivel fiatal földművesnek minősül.

- A Vevő kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja (Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése).

- A Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése), és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése).

- Nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 16–17. §-ában meghatározott földszerzési maximumot, illetve birtokmaximumot a jelen tulajdonszerzése folytán nem haladja meg, és földszerzésének más akadálya sem áll fenn (tulajdonszerzése nem ütközik törvény által megállapított tulajdonszerzési korláttal).

- Szintén nyilatkozik arról, hogy más földben részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

.....

Bak Julianna
Eladó

.....

Bak Zoltán Ferenc
Vevő

6.) Szerződő felek megtekintették az Ingatlan tulajdoni lapját, és rögzítik, hogy az Eladó tulajdonjoga per-, teher- és igénymentes, ezért az Eladó jogszatosságot vállal. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő jogszerzését, birtokba lépését akadályozná, illetőleg megghiúsítaná, az Ingatlan elidegenítése tárgyában a Vevőn kívül más személlyel nem kötött szerződést, kötelezettséget nem vállalt, továbbá azt biztosítékul fel nem ajánlotta, le nem kötötte.

7.) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban meghatározott Ingatlant 1/1 arányban **265.000,- Ft, azaz Kettőszázhatvanötezer forint** vételárért (a továbbiakban: Vételár), amelyet a Vevő a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását (a jóváhagyó határozat véglegessé válását és a szerződés záradékolását) követően haladéktalanul, de legkésőbb a jóváhagyó határozatnak a Vevő, illetve az eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 8 munkanapon belül, banki átutalás útján fizet meg az Eladó részére. Az Eladó a Vételár ily módon történő megfizetését a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

8.) Az Eladó kijelenti, hogy a Vételár teljesítésére a saját nevében az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773346-04082903-00000000** számú bankszámlát jelöli meg, és az erre a bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A Vételár akkor tekintendő megfizetettnek, amikor annak teljes összege az Eladó fenti bankszámláján jóváírásra került; a Vételár átvételét az Eladó külön átvételi elismervényben igazolja.

9.) Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlanra a Vevő kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladót megillető tulajdonjog egyidejű törlése mellett („Bejegyzési Engedély”).

10.) A Bejegyzési Engedély 5 (öt) eredeti példányát az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Bernátné dr. Gönczi Ágnes ügyvéd (iroda: 3525 Miskolc, Szentpáli u. 13. Fszt/4., KASZ: 36057556) ügyvédi letétjébe helyezi, aki a letéti megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A letéteményes jogosult és köteles a Bejegyzési Engedély 3 eredeti példányát a teljes Vételár Eladó részére történt megfizetése igazolását (az Eladó által aláírt átvételi elismervény vagy a jóváírást igazoló bankszámlakivonat bemutatását) követő 2 munkanapon belül – a jóváhagyó határozattal és a záradékolt szerződéssel együtt – az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, ugyanezen határidőn belül 1 eredeti példányt a Vevő részére átadni, 1 eredeti példányt pedig megőrizni. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást véglegesen megtagadja, vagy az Eladó a Vevő fizetési késedelme miatt a szerződéstől jogszerűen eláll, a letéteményes a Bejegyzési Engedély valamennyi eredeti példányát az Eladó részére kiadja.

- *Figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság 3/2007. számú KPJE határozatára is, amennyiben a jelen szerződésben szabályozott adásvételi jogügylet a Vevőtől különböző, elővásárlásra jogosult harmadik személlyel jön létre, úgy az Eladó vállalja, hogy a Bejegyzési Engedélyt az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséhez a teljes Vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül megadja, az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok által megkívánt alaki követelményeket teljesítő formában.*

11.) A felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlan birtokát a teljes Vételár jóváírását követő napon ruhazza át a Vevőre. A Vevő a birtokba lépés napjától jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, és ettől kezdve viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

12.) A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a Földforgalmi tv. alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött; jóváhagyás hiányában a szerződés nem hatályos és nem teljesíthető, ebben az esetben a felek egymással szemben kártérítési igényt nem érvényesítenek. Felek tisztában vannak azzal, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-a alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó, egységes okiratba foglalt szerződést a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldenie; az Eladó e kötelezettsége teljesítésével az eljáró ügyvédet bizza meg.

.....
Bak Julianna
Eladó

.....
Bak Zoltán Ferenc
Vevő

13.) A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásban, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban – ideértve a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem előterjesztését is – és a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban a képviselőjük ellátására Bernátné dr. Gönczi Ágnes ügyvéd (iroda: 3525 Miskolc, Szentpáli u. 13. Fszt/4., KASZ: 36057556) részére adnak megbízást, aki a megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja, így a jelen szerződésben foglaltak tényvázlatnak is minősülnek. A felek kifejezetten felhatalmazzák az okírszerkesztő ügyvédet arra is, hogy esetleges név-, adat-, száméírás vagy nyilvánvaló számítási hiba esetén a hibát közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, bélyegzővel ellátva kijavítsa; az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. A megbízás a jelen ügylet körében hozott döntés véglegessé válásáig, legfeljebb 5 évig érvényes.

14.) Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy azt az elektronikus úton lekért és személyesen megtekintett ingatlan-nyilvántartási adatok, a felek nyilatkozatai, valamint a részére bemutatott okiratok alapján szerkesztette, és a feleket a szerződés minden rendelkezése tekintetében teljes körűen tájékoztatta. Az ügyvédi tájékoztatás tényét a felek aláírásukkal ismerik el. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról másolatot készítsen, és személyes adataikat – kizárólag a szerződéssel összefüggésben – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint az Európai Unió általános adatvédelmi rendelete (GDPR) szerint kezelje. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő személyi adataik helyesek, a személyazonosító igazolványukban és lakcímkártyájukban foglalt adatokkal egyezők, és hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd ellenőrzés céljából megkeresse a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, az úti okmány-, a vezetői engedély-, illetve a központi idegenrendészeti nyilvántartást vezető hatóságot.

15.) A jelen szerződéssel felmerülő költségek, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei a Vevőt terhelik. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédtől az Eladó személyi jövedelemadó-, valamint a Vevő illetékfizetési kötelezettségével – az illetékkedvezmények igénybevételének lehetőségével – kapcsolatosan a szükséges felvilágosítást megkapták.

A Vevő – mint a Földforgalmi tv. szerinti földműves – a visszterhes vagyonátruházási illeték alóli mentességet kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (ltv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján, és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 éven át

- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el [ltv. 26. § (1) bekezdés pa) alpont],
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít [ltv. 26. § (1) bekezdés pb) alpont], és
- a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, azt főszabály szerint maga műveli [ltv. 26. § (1) bekezdés pc) alpont].

A Vevő tudomásul veszi az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a vállalt feltételek bármelyikének megszegése esetén az eredetileg fizetendő illeték kétszeresét köteles megfizetni, és a feltételek teljesülését az állami adóhatóság az 5 éves időszak alatt bármikor ellenőrizheti.

16.) Szerződő felek kijelentik, hogy őket a jelen adásvételi szerződés megkötésénél és nyilatkozataik megtételénél sem tévedés, sem téves feltevés nem vezette, továbbá, hogy az abban foglaltak valódi és tényleges akarat-elhatározásukat tükrözik. A szerződést a végleges tulajdonszerzés és tulajdonátruházás kifejezett szándékával kötik.

17.) A szerződő felek nagykorú, cselekvőképességükben nem korlátozott magyar állampolgárok, ingatlanszerzési korlátozás alatt nem állnak. A felek kijelentik továbbá, hogy egymásnak nem közeli hozzátartozói (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pont).

18.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló

.....
Bak Julianna
Eladó

.....
Bak Zoltán Ferenc
Vevő

2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a kapcsolódó egyéb jogszabályok rendelkezései irányadók.

19.) A szerződő felek a jelen okiratot – amelyet, mivel az ügylet szempontjából lényeges minden körülményre kiterjed, tényvázlatként is elfogadtak –, annak elolvasását, a jelen okiratot készítő ügyvéd általi szó szerinti felolvasását és együttes értelmezését követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, minden kénysertől és befolyástól mentesen, szabad akaratukból, jóváhagyólag aláírták.

20.) A szerződés 8 (nyolc), egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyekből a felek 1-1 eredeti példányt átvettek.

Miskolc, 2026. szeptember 24.


Bak Julianna
Eladó




Bak Zoltán Ferenc
Vevő