

A kútfüggetlen bevétele a Bodrogkeresztúr-i Közös Önkormányzati Hivatal Kirendeltségére. Határyegyetlen időpontja: 2026.10.13. A Szőlőbővítés napja: 2026.10.14. A rajfelület bevétele újra álló 30 napos határyegyetlen utolsó napja: 2026.11.12. E határyegyetlen jogvesztő. Az előírtaknak megfelelően. A levétel időpontja:

A d á s v é t e l i s z e r z ő d é s
mely létrejött, egyrészről: Szabó László

: 8600.Siófok, Bláthy Ottó utca 24. 1/5, tartózkodási hely: 3918.Szegi, Alkotmány

mint eladó I., Szabó Lászlóné

8600. Siófok, Bláthy Ottó utca 24.1/5., magyar állampolgár,

Szabó László

mint eladó II és

:2120.Dunakeszi,Závodszy Géza utca 2.1/6, magyar állampolgár

/, mint eladó III /továbbiakban:Eladók/,

másrészről: Iváncsó Gáborné,

:3916.Bodrogkeresztúr, Ady utca 11.,

, magyar állampolgár/, mint Vevő/továbbiakban:Vevő/ között alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1./Szerződő felek rögzítik megállapodásuk előzményeit miszerint a lekért tulajdoni lap adatai szerint Szabó László eladó I 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szegi külterületi 025/8 hrsz-ú 2464 m2 területű 12 AK értékű szőlő művelési ágú ingatlan valamint a mellette lévő Szegi külterületi 025/9 hrsz-ú 6160 m2 területű 30 AK értékű ugyancsak szőlő művelési ágú ingatlan

Szabó László eladó I és Szabó Lászlóné eladó II fejenkénti 1/2-1/2-ed arányú tulajdonát képezi a Szegi külterületi 025/37 hrsz-ú 8460 m2 nagyságú 50 AK értékű szőlő művelési ágú ingatlan.

Szabó László eladó III 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szegi külterületi 025/14 hrsz-ú 5545 m2 területű 27 AK értékű szőlő művelési ágú ingatlan. Mind a négy ingatlan Natura 2000-es terület.

A 025/8, 025/9 és 025/37 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjainak III.részén bejegyzés nincs, azokon széljegy nem található. A 025/14 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának III. részén a következő bejegyzések vannak: a 38434/2003.08.05-i bejegyzés szerint bányászolgalmi jog 586 m2 területre melynek jogosultja:TIGÁZ 2 Földgáz Elosztó és Közütemi Szolgáltató Kft., a 41668/2007.12.12.-i határozat szerint ugyancsak bányászolgalmi jog bejegyzés 585 m2 területre melynek jogosultja a TIGÁZ_DSO Földgázelosztó Kft, a 31923/2013.03.18-i határozat szerint ugyancsak bányászolgalmi jog 281 m2 területre a 41775/2006.12.08.sz. bejegyzés ranghelyén jogutódlás folytán melynek jogosultja:FGSZ Földgázszállító Zrt.

A Szegi külterületi 025/8, 025/9 és 025/37 hrsz-ú ingatlanok földhasználója Iváncsó Szőlészeti, Borászati Kft a felek között hatályos haszonbérleti szerződés alapján 2031.04.30.napjáig.

A Szegi külterületi 025/14 hrsz-ú ingatlan földhasználója szívésségi földhasználat jogcímén határozatlan időtartamra:Szabó László eladó I.

Az előbb leírt előzmények után Szabó László eladó I eladja Vevő pedig megvásárolja az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Szegi külterületi 025/8 hrsz-ú 2464 m2 területű 12 AK értékű szőlő művelési ágú valamint a mellette lévő Szegi külterületi 025/9 hrsz-ú 6160 m2 területű 30 AK értékű ugyancsak szőlő művelési ingatlanokat megtekintett állapotban. /folyt.2.o./

Szabó László eladó I, Szabó Lászlóné eladó II, Szabó László eladó III, Iváncsó Gáborné Vevő IV

DR. ZAKUCZKI ANDRÁS
egyéni ügyvéd
Tokaj, Rákóczi út 44.
Tel: 30/508-6881



1 TUNDE
véd
i út 44.
6881

2.oldal

Szabó László eladó I és Szabó Lászlóné eladó II eladja míg Vevő megvásárolja az Eladó I és Eladó II fejenkénti 1/2-ed-1/2-ed arányú tulajdonát képező Szegi külterületi 025/37 hrsz-ú 8460 m² nagyságú 50 AK-értékű szőlő művelési ágú ingatlant megtekintett állapotban.

Szabó László eladó III eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó III 1/1 arányú tulajdonát képező Szegi külterületén lévő 025/14 hrsz-ú 5545 m² területű 27 AK értékű szőlő művelési ágú ingatlant megtekintett állapotban.

Szerződő felek kijelentik hogy Eladók ezen négy ingatlant egyben kívánják eladni Vevőnek míg Vevő egyben kívánja megvásárolni ezen ingatlanokat.

2./ Szerződő felek az 1.pontban körülírt vételár tárgyát képező ingatlanok (025/8, 025/9, 025/37 és 025/14 hrsz) összvételárát közösen: 7.000.000. Ft-ban azaz:hétmillió Ft-ban határozzák meg. Az összvételáron belül a Szegi külterület 025/8 hrsz-ú ingatlan ára:763.000.Ft., a 025/9 hrsz-ú ingatlan ára: 1.905.000. Ft., a 025/37 hrsz-ú ingatlan ára: 2 617.000.Ft, a 025/14 hrsz-ú ingatlan ára: 1.715.000. Ft.

A 025/8 hrsz-ú ingatlan vételárán belül a földterület ára:300.000.Ft., a szőlőültetvény ára:363.000.Ft., a támbereendezése:100.000.Ft. A Szegi külterületi 025/9 hrsz-ú ingatlan 1.905.000.Ft-os vételárán belül a földterület ára: 750.000.Ft. , a szőlőültetvény ára:1.055.000.Ft., a támbereendezése: 100.000.Ft. A Szegi külterületi 025/37 hrsz-ú ingatlan 2.617.000.Ft-os vételárán belül a földterület ára:1.000.000.Ft. ,a szőlőültetvény ára: 1.417.000.Ft., a támbereendezése:200.000.Ft. A Szegi külterületi 025/14 hrsz-ú 1.715.000.Ft-os vételárán belül a földterület ára:615.000.Ft., az ültetvény ára: 1.000.000.Ft. míg a támbereendezése:100.000.Ft.

3./A 2.pontban meghatározott vételár megfizetése a következők szerint történik: Vevő a vételárból 2.330.000.Ft-ot azaz:kettőmillió-háromszázharmincezer Ft-ot ezen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 30 napon belül fizeti meg Eladók részére oly módon hogy ezen összeget átutalja Eladók közül Szabó Lászlóné eladó II nevében nyilvántartott számú számlájára. Eladó I és Eladó III hozzájárul ahhoz hogy Vevő a vételárrészleteket Eladó II előbb megjelölt számlájára utalja . A fizetési határidő kezdő napja akkor kezdődik amikor a jóváhagyó határozatot a szerződést készítő ügyvéd kézhez kapta. Eladók az első részlet átvételéről ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervényt írnak alá mely a szerződés részét képezi ami nélkül a szerződés nem nyújtható be a földhivatalba. A vételár következő 2.330.000.Ft. azaz:kettőmillió-háromszázharmincezer Ft. összegű részét Vevő az előbb megjelölt számlára-utalással 2027.december 31.napjáig míg az utolsó részletet 2.340.000.Ft.összegben azaz:kettőmillió-háromszáznegyvenezer Ft. összegben 2028.december 31.napjáig fizeti meg Eladóknak az előbb megjelölt számlára utalással.

A vételár II. részének megfizetését Eladók szintén ügyvéd előtt aláírt átvételi elismervényben ismerik el.

A III. egyben utolsó részlet megfizetésekor – Eladók által megjelölt számlára utaláskor- Eladók az átvételi elismervényben ismerik el a vételár utolsó részének megfizetést és ekkor hozzájárulnak ahhoz is hogy Vevő az 1.pontban megjelölt valamennyi ingatlanra tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba - vétel jogcímén- bejegyeztesse. /folyt.3.oldalon/

Szabó László eladó I, Szabó Lászlóné eladó II, Szabó László eladó III, Iváncsó Gáborné vevő

DR. ZAKUCZKI TUNDE

egyéni ügyvéd

Tokaj, Rákóczi út 44.

Tel.: 36/30 0-5881

3. oldal

Eladók a befolyt vételár részletet a nevük lévő ingatlan m² arányában osztják meg egymás közötti megállapodásuk alapján.

4./ Eladók a PTK 6:215.§.(2) bek. alapján átruházzák az ingatlanok birtokát Vevőre a vételár teljes összege megfizetésekor azzal hogy a 025/8, 025/9 és 025/37 hrsz-ú ingatlanokat a fennálló haszonbérleti szerződés megszűnését követő napon (2031.05.01.) míg a 025/14 hrsz-ú ingatlant Vevő 2029.01.01.napján azzal ,hogy eladók kötelezettséget vállalnak arra hogy Szabó László eladó I. Szabó László eladó III ingatlanán fennálló szívésségi földhasználatot azon időpontra megszüntetik.

5./ Eladók szavatolnak a vétel tárgyát képező ingatlanok per,teher-és igénymentes tulajdonjogának megszerzéséért azzal hogy Vevő tudomásul veszi hogy a Szegi külterületi 025/14 hrsz-ú ingatlanon fennálló bányaszolgalmi jogok- részletezve a szerződés I.pontjában- továbbra s fennmaradnak az ingatlanon.

6./Felek megállapodnak arról, hogy az Eladók a vétel tárgyát képező ingatlanokon fennálló tulajdonjogukat a vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartják azaz Eladók az ingatlanokat a vételár hiánytalan megfizetéséig a PTK 6:216.§-a szerint tulajdonjog-fenntartással adják el. Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt Vevő tulajdon-szerzésére irányuló jogait - hozzájárulása nélkül- nem csorbíthatják.

Eladók a vétel tárgyát képező ingatlanokra Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá az ingatlanokra bejegyzett tulajdonjoguk törlésének engedélyezése mellett.

7./ Tekintettel a 6.pontban leírtakra az 1.pontban körülírt ingatlanok – Szegi külterületi 025/8 hrsz, 025/9 hrsz, 025/37 hrsz, 025/14 hrsz- 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan Eladók ezen szerződés aláírásával feltétel nélküli hozzájárulásukat adják ahhoz hogy Vevő javára az Inytv.vhr.45.§-ban leírtak szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön feljegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjának III részére Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező jognyilatkozatuk földhivatali beadásáig de legfeljebb 2029.január 15.napjáig.

Felek tisztában vannak azzal hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az előbb megjelölt határozott idő elteltével hoz az ingatlannyilvántartásból törli.

Eladók ezen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra hogy Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozatukat az előbb megjelölt feltételek teljesítése esetén alá fogják írni.

7./ Ezen szerződés megkötésének költségét Vevő viseli. Vevő aki fiatal földműves az Illetéktörvény 26.§.(1) bek.p.pontja alapján illetékmentesség megállapítását kéri. /folyt.4.oldalon/

Szabó László eladó I, Szabó Lászlóné eladó II, Szabó László eladó III, Iváncsó Gáborné vevő

DR. ZAKUCZKI TUNDE
egyéni ügyvéd
Tokaj, Rákóczi út 44.
Tel: 36000-3881

4. oldal

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, jelen szerződés megkötésének törvényi akadálya nincsen.

9./A 2013.évi CXXII.tv.18.§. (1) bek. e. pontja alapján- olyan földműves akinek életvitelszerű lakáshasználat helye legalább 3 éve azon a településen van melynek közigazgatási határa a vétel tárgyát képező föld fekvése szerint település közigazgatási határától közúton vagy közforgalmi elől el nem zárt magánúton legfejebb 20 km távolságra van - Vevő elővásárlási joggal rendelkezik jelen jogügyletnél.

Vevő nyilatkozik arról, hogy tulajdonszerzése az Fftv.16.§.(1) bek. alapján nem esik szerzési korlát alá.

A 2013.évi CXXII.tv.13-15/A.§-ban foglaltak alapján Vevő nyilatkozik arról, hogy a földek –kivéve a 13.§.(2) bek.- használatát másnak át nem engedi, azokat maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzéstől számított 5 évig - kivéve a (3).bekezdésben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.

Nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányadó jogügyletet kötött. Vevő nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Szabó László eladó III. kijelenti hogy a 025/14 hrsz-ú vétel tárgyát képező földre édesapjával, Szabó Lászlóval kötött szívességi földhasználatot az ingatlan vételára teljes összegének megfizetése napjával a szívességi földhasználatot megszüntetik.

A 13.§.(4) bek. alapján szerző fél nyilatkozik arról hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre az (1) bek. ben foglalt kötelezettségeket vállalja

Az Fftv.15/A-§-a alapján nyilatkoznak Felek arról hogy a vétel tárgyát képező 025/8, 025/9 és 025/37 hrsz-ú földeket a szerződéskötés időpontjában hatályos földhasználati szerződés érinti így a 025/8 hrsz-ú ingatlan 1/ 1 arányú hányadát 2026.04.20.napjától 2031.04.30.napjáig Iváncsó Szőlészeti ,Borászati Kft, mint haszonbérő használja az ingatlant a bérleti díj összege: 20.944.Ft/év., a Szegi külterületi 025/9 hrsz-ú ingatlan földhasználója 2026.04.20-tól 2031.04.30.napjáig az Iváncsó Szőlészeti , Borászati Kft ,a bérleti díj összege:52.360.Ft/év, a Szegi külterületi 025/37 hrsz-ú ingatlan földhasználója 2026.04.20.napjától 2031.04.30.napjáig fennálló hatályos haszonbérleti szerződés alapján Iváncsó Szőlészeti , Borászati Kft, a bérleti díj összege:71.910.Ft/év.

Vevő figyelemmel az Fftv.5.§.6.pontjára fiatal földműves, az Fftv.18.§.(4) bek. szerint az (1) bek. c-e pontjában meghatározott jogosultsági csoporton belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje szerint a b. pont alá tartozik.

10./Szerződő felek mindegyike így Szabó László eladó I, Szabó Lászlóné eladó II, Szabó László eladó III és Iváncsó Gáborné vevő megbízzák Dr.Zakuczki Tünde egyéni ügyvédet /sz:3910.Tokaj,Rákóczi út 44. KASZ:36071636/ a szerződés elkészítésére , a földhivatali eljárás lefolytatására, aki az arra adott megbízást elfogadja. Eladók megbízzák a szerződést készítő ügyvédet arra is hogy a szerződést a a jóváhagyása céljából a kormányhivatalnak megküldje. /folyt.5.o./

Szabó László eladó I, Szabó Lászlóné eladó II, Szabó László eladó III, Iváncsó Gáborné vevő

egyéni ügyvéd.
Tokaj, Rákóczi út 4
Tel.: 36/366-6881

5.oldal

11./Jelen szerződést a 2013.évi CXII.tv.23.§-ban leírtak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá .

12./Felek adatai a Pmt. szabályai alapján jelen okiratban kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott személyazonosság igazolására szolgáló okiratok alapján. Felek jelen szerződés kapcsán az illeték és adójogszabályokról, a lehetséges kedvezményekről és mentességekről a szükséges tájékoztatást megkapták, ezt is figyelembe vették a szerződéskötésnél.

13./ Jelen szerződési pont alapján szerződő felek hozzájárulnak személyi igazolványuk, lakcímkártyájukról, adókártyájukról másolatának eljáró ügyvéd általi adatkezeléshez és ahhoz hogy a szerződést készítő ügyvéd azonosítsa őket a Pmt szabályai alapján.

Kijelentik jelen szerződést egyben tényvázlatnak tekintik.

14./ A helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025.évi XLVIII tv. felhatalmazza az önkormányzatokat hogy a helyi önkormányzatok védelmére tekintettel bevezethet olyan jogi eszközt mely az érintett ingatlanra vonatkozóan a tulajdonszerzésre hatással lehet. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket hogy Szegi község e tárgyban rendeletet nem alkotott.

Felek a fenti szerződést elolvasták, értelmezték, s mint akaratukkal mindenben egyezőt a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírják, majd annak egy-egy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott példányát átvették a szerződést készítő ügyvédtől.

Tokaj, 2026.09.24.

Szabó László eladó I Szabó Lászlóné eladó II Szabó László eladó III Iváncsó Gáborné Vevő

Ellenjegyzem:

KASZ:36071636

Tokaj, 2026. 09.24.

DR. ZAKUCZKI TUNDE
 egyéni ügyvéd
 Tokaj, Rákóczi út 44.
 Tel.: 50/500-0081