

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

Lakatos Miklós

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

állampolgársága: magyar

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

lakcíme: 3400 Mezőkövesd, Petőfi Sándor utca 25.

, mint eladó

Lakatos Miklósné

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

állampolgársága: magyar

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

lakcíme: 3411 Szomolya, Szent László utca 8.

, mint eladó

Bene Miklós

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

állampolgársága: magyar

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

lakcíme: 3325 Noszvaj, II. Rákóczi Ferenc út 7.

, mint eladó

másrészről

Majoros Gábor

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

állampolgársága: magyar

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

lakcíme: 3411 Szomolya, Kossuth út 38.

NAK agrárkamrai azonosító száma:

FELIR azonosító száma:

földműves nyilvántartási azonosító száma:

, mint vevő

közt az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1./ A felek rögzítik, hogy

a)	a Szomolya	zártkerti	3631	hrsz-ú	szőlő	művelési ágú	350	m2	térmértékű	0,73	Ak	kataszteri jövedelmű
b)	a Szomolya	zártkerti	3632	hrsz-ú	gyümölcsös	művelési ágú	299	m2	térmértékű	0,42	Ak	kataszteri jövedelmű
c)	a Szomolya	zártkerti	3668	hrsz-ú	gyümölcsös	művelési ágú	1273	m2	térmértékű	1,77	Ak	kataszteri jövedelmű
d)	a Szomolya	zártkerti	3669	hrsz-ú	rét	művelési ágú	1077	m2	térmértékű	1,68	Ak	kataszteri jövedelmű

termőföld ingatlanok

- 4/12 hányadban Lakatos Miklósné eladó
- 2/12 hányadban Lakatos Miklós eladó
- 6/12 hányadban Bene Miklós eladó

tulajdonában állnak.

Készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden, 2026. év október hó 02. napján:

DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD

székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.

kamrai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
 ügyvéd
 3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
 AZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
 KASZ/36058976
 49/314-356; 30/625-5048

2./ A jelen adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdése szerint egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak is minősül, amelynek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére az eladó – többek között a Földforgalmi tv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai alapján – kötelezettséget vállal.

3./ Az eladók eladják az 1./ pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát a vevő pedig megvásárolja azokat, ezzel magukat az ingatlanokat előre megtekintett állapotukban, úgy amint azok a természetben megtalálhatóak, minden alkotórészükkel és tartozékaikkal együtt, mellyel a vevő a szerződés tárgyait képező ingatlanok 1/1 hányadán adásvétel jogcímén szerez tulajdonjogot minden teherrel mentesen.

4./ A szerződő felek

- a) a Szomolya zártkerti 3631 hrsz-ú termőföld ingatlan vételárát 42.000,- azaz negyvenkettőezer Ft-ban;
- b) a Szomolya zártkerti 3632 hrsz-ú termőföld ingatlan vételárát 35.880,- azaz harmincötezer-nyolcszáznyolcvan Ft-ban;
- c) a Szomolya zártkerti 3668 hrsz-ú termőföld ingatlan vételárát 152.760,- azaz egyszázötvenkettőezer-hétszázhatvan Ft-ban;
- d) a Szomolya zártkerti 3669 hrsz-ú termőföld ingatlan vételárát 129.240,- azaz egyszázhuszonkilencezer-kettőszáznegyven Ft-ban;

határozzák meg, így a szerződés tárgyát képező termőföldek vételára összesen 359.880,- /azaz háromszázötvenkilencezer-nyolcszáznyolcvan/ Ft, azzal, hogy ezen összeg nem minősül – a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdése szerinti - egybefoglalt vételárnak.

Az eladókat a vételár valamennyi ingatlan tekintetében a tulajdoni hányadaikkal arányosan illeti meg.

Az eladók a vételár megfizetésére az alábbi számlaszámokat jelölik meg:

- Lakatos Miklósné 11773346-02090313 (Lakatos Fanni/Lakatos Miklósné unokája/ tulajdonában álló bankszámla)
- Lakatos Miklós 11773346-02090313 (Lakatos Fanni/Lakatos Miklós leánya/ tulajdonában álló bankszámla)
- Bene Miklós 11773391-02186984 (Bene Miklósné/Bene Miklós házastársa/ tulajdonában álló bankszámla)

A vevő a teljes vételár megfizetésére az azt követő 5 napon belül vállal kötelezettséget, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozata az eladók részére kézbesítésre kerül.

Az ingatlanokon nem található olyan ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, amelyek ellenértékét a Földforgalmi tv. 8. § (3) bekezdése szerint a vételáron belül külön fel kellene tüntetni.

5./ Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per, teher és igénymentesek, azokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – így földhasználati joga sem -, melyek a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza, ezért szavatosságot vállalnak.

6./ A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog nem áll fent. A vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult az ingatlan birtokába lépni (birtokátruházás).

7./ A felek egyezően jelentik ki, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, tulajdon-átruházási és - szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

8./ A vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 6. (fiatal földműves) 7. (földműves) és 9. (helyben lakó) 10. a) (helyben lakó szomszéd) 23. (szomszédos föld) pontjaiban foglalt szabályokkal összhangban

a)

- a Szomolya zártkerti 3631 hrsz-ú termőföld ingatlan,
- a Szomolya zártkerti 3632 hrsz-ú termőföld ingatlan,
- a Szomolya zártkerti 3669 hrsz-ú termőföld ingatlan,

vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezik, mint helyben lakó földműves (Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pont), a jogosultsági csoporton belül pedig mint őstermelők családi gazdaságának a tagja és fiatal földműves (Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) és b) pontok)

b)

- a Szomolya zártkerti 3668 hrsz-ú termőföld ingatlan

vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezik, mint helyben lakó szomszéd földműves (Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pont), a jogosultsági csoporton belül pedig mint őstermelők családi gazdaságának a tagja és fiatal földműves (Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) és b) pontok), melynek keretében szomszédi minőségét a Szomolya zártkert 3667. hrsz-ú ingatlanban fennálló tulajdonjogára alapítja.

A vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez képest több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja. (Őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: 6 Borsod- Abaúj-Zemplén Vármegyei Igazgatósága).

családi gazdaságot nyilvántartó szerv: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara

Készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden, 2026. év október hó 02. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamara azonosító száma: 36058976

2400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
KASZ: 36058976
Tel.: 40144-300-300-25-3048

A vevő a szerződés megkötésére kötelezett, a vevő a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerinti kötelezettséget vállal.

A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésen alapuló szerzése nem ütközik sem a Földforgalmi tv. sem pedig egyéb törvény vagy jogszabály korlátozásába, a szerzésével a tulajdonában és a használatában lévő termőföldek mértéke nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. §-a által meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximumot. A vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik, továbbá azt, hogy amennyiben jobb tudomása ellen részaránytulajdonnal mégis rendelkezne, úgy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege biztosan nem több mint 300.

10./ A vevő a szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban foglaltakra figyelemmel akként nyilatkozik, hogy

- vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföldek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalja, hogy a termőföldeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- arra az esetre, ha felek jobb tudomása ellenére szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában lennének, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnésüket követő időre az (a) pontban foglalt kötelezettségek teljesíti;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy „a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött”.

11./ Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladók külön okiratba foglalt bejegyzési engedélyt írnak alá, melyben végleges és feltétel nélküli hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokra a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett. Az eladók úgyis, mint letéveők a bejegyzési engedélyeket letétbe helyezik az azokat letétbe vevő letéteményesként is eljáró okiratszerkesztő ügyvédnél.

A letéti őrzés mindaddig tart, amíg az ingatlan vételárának teljes kifizetése az okiratszerkesztő és letéteményes ügyvéd előtt legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolást nem nyer. A letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett „bejegyzési engedély” eredeti példányait a teljes vételár megfizetésének teljes bizonyító erejű magánokirattal történő igazolása esetén - az eladók külön hozzájárulása nélkül is - jogosult és köteles kiadni a vevő részére és a vevő tulajdonjogának a bejegyzéséhez szükséges benyújtani az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz. A teljes vételár megfizetésének az igazolására alkalmas az eladók vételár megfizetését elismerő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata. A teljes vételár megfizetésének igazolására a letéteményes ügyvéd elfogadhatja a vételár, illetve vételárrészek átutalását tanúsító vevő által bemutatott hitelintézeti igazolásokat is, az eladók mellett tehát a teljes vételár megfizetésének a tényét a vevők is jogosult igazolni.

Az eladók a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratszerkesztő és letéteményes ügyvéd a letétről letéti igazolást állítson ki, a letéti okiratról pedig másolatot adhasson ki a vevő részére. Az adásvételi szerződés bármely okból történő meghiúsulása esetén a letéteményes az eladók kérésére köteles a letétbe helyezett okiratokat az eladó letéveők részére kiadni, ezzel a letéti őrzés szintén megszűnik. Az eladó letéveők a szerződés meghiúsulását megelőzően nem jogosultak a letétbe helyezett okiratok visszaadását követelni, erről a jogukról kifejezetten lemondanak.

A letéteményes ügyvéd ezen letétkezelői kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem köt ki. Az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a szerződést letéteményesként is aláírja.

12./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból fogja kezdeményezni a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 80. § (2) bek.).

13./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel, ill. a tulajdonjog változással kapcsolatos költségeket - így többek között a jelen okirat elkészítésével felmerült ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket - a vevő viseli.

14./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem az 1995. évi CXVII. törvény 59 - 64. §-aiban foglalt szabályai szerint 15 %-os mértékű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik. A magánszemély adózáskor az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem bevallása és befizetése iránti kötelezettségének a jövedelem megszerzését követő év május hó 20. napjáig kell eleget tennie. Az Sza tv. 62. § (4) bekezdése szerint az ingatlan átruházásából származó jövedelem az Sza tv. 62. § (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben. Az eladók a szerződés tárgyát képező ingatlanokon a jelen szerződés megkötésétől több mint öt évvel megelőzően szereztek tulajdonjogot.

15./ A vevő a jelen szerződés aláírásával földművesként kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldeket, illetve azok tulajdonjogát a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vevő erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja által biztosított illetékmentesség alkalmazását kéri.

16./ A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden, 2026. év október hó 02. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
Megyei Ügyvédi Kamara VIII. p.
KASZ: 36058976
Tel.: 40-44-750-30925-3048

17./ A felek a szerződés aláírásával a jelen okirat elkészítésére megbízást, az okiraton alapuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviselőjük ellátására pedig meghatalmazást adnak dr. Dobos András egyéni ügyvéd (székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6., kamarai azonosító száma: 36058976) részére, aki a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

18./ A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviselőjüket a vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés jóváhagyása, közlése valamint hirdetményi közzététele iránti eljárásokban az illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt ellátssa.

19./ A vevő meghatalmazza dr. Dobos András egyéni ügyvédet, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges eb400 nyomtatványt a képviselőjében kitöltse és aláírja, ezen meghatalmazás nem terjed ki a vevőnek az ügylethez kapcsolódó vagyonszerzési illeték megállapítása iránti eljárásban történő képviselőjének az ellátására.

20./ A felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy az esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét és a szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén ezen körben az adásvételi szerződés szükség szerinti javítását külön hozzájárulásuk és aláírásuk nélkül is elvégezze.

21./ A felek jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban (Szabályzat) foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. A felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújtott a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának a kötelezettségéről, az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A felek a jelen szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. és a Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen. Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek személyes adatait a reá, mint adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges módon kezeli. A felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során a saját nevükben járnak el.

22./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi szabályokról - , így különösen a foglalóra, az előlegre, az adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó szabályokról, az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályairól, a szerződéses biztosítékok kikötésének, valamint az ügyvédi letétbe történő teljesítésnek a lehetőségeiről, - amelyeket a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek, illetve elfogadtak.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartás térképi részt is tartalmaz, tájékoztatta a feleket a térképi rész által tanúsított adatok köréről is. A felek az adásvételi szerződés elkészítéséhez térképmásolat beszerzését nem igényelték. A térképmásolat beszerzésének az elmaradásához kapcsolódó esetleges károkért a szerződő felek, mint megbízók és az okiratszerkesztő ügyvéd mint megbízott az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják. A felek ugyanakkor kijelentik, hogy az egységes elektronikus közműnyilvántartásról szóló 324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet alapján elérhető térképi adatbázis ingatlanra vonatkozó részét megtekintették.

23./ A felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést – az abban részletesen felvett tényekre és adatokra tekintettel – ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától - figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdésében foglaltakra is – eltekintenek. A jelen ügyletkötéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a vevő a szerződés megkötésével egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnek megfizeti.

A jelen adásvételi szerződés –, mint több oldalból álló összefűzött, az okirat sérelme nélkül meg nem bontható okirat – aláírására és ellenjegyzésére az 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerinti módon került sor.

Szerződő felek jelen 9 eredeti példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt Mezőkövesden, 2026. év október hó 02. napján

Lakatos Miklósné
eladó

Lakatos Miklós
eladó

Bene Miklós
eladó

Majoros Gábor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden, 2026. év október hó 02. napján

DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD

székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.

kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
Ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 49/311-356; 30/625-5048

Kormányzati portálon
került

kifüggesztésre

Kifüggesztés napja: 2026. 10. 19.
Közles kezdő napja: 2026. 10. 20.
Az elővásárlásra/elő haszonbérletre jogosult
megnyilatkozatának megtételére nyitva álló
60/15 napos határidő utolsó napja:
30 nap 2026. 11. 18.
A határidő jogvesztő
Levétel napja:
Szomolya Ph.
2026. 10. 19.

