

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

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

- a továbbiakban úgyis, 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 agrárkamara azonosító száma:
FELIR azonosító száma:
földműves nyilvántartási azonosító száma:
, mint vevő

- a továbbiakban úgyis, mint vevő -

között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1./ A SZOMOLYA zártkert 3670. hrsz-ú rét művelési ágú 1145 m² térmértékű 1,79 Ak kataszteri tiszta jövedelmű **termőföld ingatlan 1/1** hányadban az eladó tulajdonában áll.

2./ Az ingatlan 2026. év szeptember hó 21. napján lekért tulajdoni lapja nem tartalmaz sem terhelést, sem pedig széljegyet.

Az eladó akként nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn földhasználati joga.

3./ 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) pontjaiban foglalt szabályokkal összhangban a szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlására elővásárlási joggal rendelkezik helyben lakó földművesként (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). (Őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: , családi gazdaságot nyilvántartó szerv: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Borsod–Abaúj–Zemplén Vármegyei Igazgatósága)

A vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez képest több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja.

4./ A jelen adásvételi szerződés a 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 - kötelezettség vállal.

5./ Az eladó eladja az 1./ pontban megjelölt ingatlan EGÉSZÉN azaz 1/1 hányadán fennálló tulajdonjogát, a vevő pedig megvásárolja azt, ezzel magát az ingatlant előre megtekintett állapotában, úgy amint az a természetben megtalálható, minden alkotórészével és tartozékával együtt, mellyel a vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 hányadán adásvétel jogcímén szerez tulajdonjogot minden teherrel mentesen.

Kelt Mezőkövesden. 2026. év október hó 02. napján

Lakatos 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.
kamara azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 40/344-3550 • 30/825-0048

6./ A felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 138.000,- /azaz száz-harmincezer/ Ft-ban határozzák meg. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az eladó számára a teljes vételárát megfizeti az azt követő 5 napon belül, hogy az eladó számára a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozata kézbesítésre kerül.

Az eladó a vételár megfizetésére a Lakatos Fanni (Lakatos Miklós eladó édesgyermek) tulajdonában álló, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773346-02090313 számú bankszámlát adja meg.

A szerződés tárgyát képező földön nem található olyan ültetvény, felépítmény, földrésztlet vagy a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, amelynek ellenértékét 2013. évi CXXII. törvény 8.§ (3) bekezdése értelmében a vételáron belül fel kellene tüntetni.

7./ Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, teher és igénymentes, azokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, ezért szavatosságot vállal.

8./ Az eladó a szerződés aláírásával a szerződés tárgyát képező ingatlan birtokát a vevőre átruhazza, azzal, hogy a vevő a szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg jogosult az ingatlan birtokába lépni. A birtokba adástól kezdődően a vevő szedi az ingatlan hányadok hasznait, viseli terheit, valamint mindazon kárt, amelynek a megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok tulajdonszerzésük jogszabályba nem ütközik, szerződéskötési, tulajdon-átruházási és – szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

10./ A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésen alapuló szerzése nem ütközik sem a 2013. évi CXXII. törvény sem pedig egyéb törvény vagy jogszabály korlátozásába, a szerzésével a tulajdonában és a használatában lévő termőföldek mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 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 részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértértékének együttes összege biztosan nem több mint 300.

11./ A vevő a szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §- aiban foglaltakra figyelemmel akként nyilatkozik, hogy

- vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- arra az esetre, ha a felek jobb tudomása ellenére az ingatlanon harmadik személynek földhasználati joga állna fenn kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését 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”.

12./ A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó külön okiratba foglalt bejegyzési engedélyt ír alá, melyben végleges, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladó úgyis, mint letevő a bejegyzési engedélyeit letétbe helyezi az azokat őrzési 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 eladó 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 eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata, melyet a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül köteles megtenni és ugyanezen határidő alatt köteles azokat a vevő számára átadni. A teljes vételár megfizetésének igazolására a letéteményes ügyvéd az eladó nyilatkozatának az elmaradása esetén elfogadhatja a vételár átutalását tanúsító vevő által bemutatott pénzügyi igazolást is, az eladó mellett tehát a teljes vételár megfizetésének a tényét a vevő is jogosult igazolni.

Az adásvételi szerződés bármely okból történő meghiúsulása esetén a letéteményes az eladó kérésére köteles a letétbe helyezett okiratokat az eladó letevő részére kiadni, ezzel a letéti őrzés szintén megszűnik. Az eladó letevő a szerződés meghiúsulását megelőzően nem jogosultak a letétbe helyezett okiratok visszaadását követelni, erről a jogáról kifejezetten lemond.

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

Kelt Mezőkövesden, 2026. év október hó 02. napján

Lakatos Fanni
eladó

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

Majoros Gábor
DR. DOBOS ANDRÁS ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 40/341 123-30/625-5048

13./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, úgy azzal egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

14./ 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.

15./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem az 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59 – 64. § -aiban, valamint a törvény I. számú mellékletének 9.5. pontjában foglalt szabályairól, amelyek szerint 15 %-os mértékű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik. A magánszemély-adózónak az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem bevallása és befizetése iránti kötelezettségének a jövedelem megszerzését követő év május hó 20. napjáig kell eleget tennie. Az Szja tv. 62. (4) bekezdése szerint az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem az adózás alapjául számított összeg 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben. Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanon 2007-ben szerzett tulajdonjogot.

16./ A földműves vevő a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, a vevő erre tekintettel az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja által biztosított illetékmentesség alkalmazását kéri.

17./ 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.

18./ A felek a szerződés aláírásával a jelen okirat elkészítésére megbízást, az okiraton alapuló jogváltozások átvezetése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletük ellátására pedig meghatalmazást adnak a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével is elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvéd (székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6., kamarai azonosító száma: 36058976) részére.

19./ A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviseletüket 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 ellássa.

20./ A vevő a jelen okirat aláírásával meghatalmazza dr. Dobos András egyéni ügyvédet arra is, hogy a jelen ügylethez kapcsolódóan - a vagyonszerzési illeték megállapításához és kiszabásához szükséges - a B400E nyomtatványt a képviseletében kitöltse és a hatóságokhoz benyújtsa, a meghatalmazás nem terjed ki a vevő adóhatóság előtti jogi képviseletének az ellátására.

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

22./ 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. A felek 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 szükségesesen kezeli. A felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során a saját nevükben járnak el.

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.

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 számla által is tanúsított ügyvédi megbízási díjat – mint ahogyan arra a szerződés korábbi rendelkezései is utal – a vevő viseli.

Szerződő felek jelen 7 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 Miklós
eladó

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.
342. Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ 36058976
Tel.: 49/341 777 / 30/525-5049

Küldés napja: 2026. 10. 19.

Közles kezdő napja: 2026. 10. 20.

Az elővásárlásra/elő haszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
60/15 napos határidő utolsó napja:

30 nap 2026. 11. 18.

A határidő jogvesztő

Levétel napja:

Szomolya Ph.

2026. 10. 19.

