



- 1 -
PALLAYNÉ DR. PUSKÁS ILONA
ÜGYVÉD

Iroda: 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3. sz.
Tel: (49) 348-323; (49) 353-639, 20/258-24-29, 30/337-92-05.
e-mail: pallayne@hotmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Létrejött egyrészről

NÉMETH SÁNDORNÉ Születési neve :

Személyi azonosítója :

Anyja neve :

Születési ideje :

adóazonosító jele:

Születési ország megnevezése : **MAGYARORSZÁG**

Születési hely : **MEZŐCSÁT** Állampolgársága : **MAGYARORSZÁG** Nyilvántartás jogcíme : **MAGYARORSZÁGON ÉLŐ MAGYAR**

Lakóhely adatai Irányítószám : **3521** Település neve : **MISKOLC** Cím további adatai : **MISKOLCI UTCA 48.sz. alatti lakos** mint **eladó és**

NÉMETH GERGELY Születési neve :

(Személyi azonosítója :

Anyja neve :

GIZELLA Születési ideje :

adóazonosító jele:

Születési ország megnevezése : MAGYARORSZÁG Születési

hely : MISKOLC III Állampolgársága : MAGYARORSZÁG Nyilvántartás jogcíme : MAGYARORSZÁGON ÉLŐ MAGYAR Lakóhely

adatai Irányítószám : 3521 Település neve : MISKOLC Cím további adatai : MAGYAR LÁSZLÓ UTCA 20. sz. alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladók)

Másrészről

GERE GÁBOR Születési neve :

(Személyi azonosítója :

, Anyja neve :

Születési

ideje : adóazonosító jele:

, Születési ország megnevezése : MAGYARORSZÁG, Születési hely : MISKOLC,

Állampolgársága : MAGYARORSZÁG, Nyilvántartás jogcíme : MAGYARORSZÁGON ÉLŐ MAGYAR Lakóhely adatai Irányítószám :

3450 Település neve : MEZŐCSÁT Cím további adatai : RÁKÓCZI UTCA 28 .sz. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és a következő feltételek mellett:

1./ Eladók eladják, vevő megvásárolja az eladók tulajdonát képező alábbi ingatlanokat:

➤ 1.1. Németh Sándorné eladja a tulajdonát 1/1 tulajdoni hányadban képező **Mezőcsát zártkert 6189 . hrsz. alatti „szőlő” művelési ágú , 3588 m2 nagyságú, és 8,72 Ak értékű ingatlant a vevő által megtekintett állapotban. Az ingatlan Mezőcsát zártkertben található. Az ingatlan vételára: 358.800.-Ft, azaz Háromszázötvennyolcezer-nyolcszáz forint. Az ingatlan per-igény és tehermentes.**

➤ 1.2. Németh Sándorné és Németh Gergely eladja a tulajdomukat 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadban képező **Mezőcsát zártkert 6191. hrsz. alatti „szőlő” művelési ágú , 2528 m2 nagyságú, és 6,14 Ak értékű ingatlant a vevő által megtekintett állapotban. Az ingatlan Mezőcsát zártkertben található. Az ingatlan vételára: 252.800.-Ft, azaz Kettőszázötvenkettőezer -nyolcszáz forint. Az ingatlan per-igény és tehermentes.**

A vevő kijelenti, hogy **regisztrált földműves**, földműves nyilvántartási száma:

MVH regisztrációs száma

stermelő, OCSG számmal nem rendelkezik. Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, nyilvántartási száma:

A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 6. pontja és a 18.§ (4) bek. b.) pontja szerint fiatal földművesnek minősül. A felek kijelentik, hogy a vevő és az eladók nem minősülnek közeli hozzátartozónak.

2./ A felek a kölcsönösen kialakított összesen **611.600.- Ft, azaz Hatszáztizenegyezer-hatszáz forint** összegű vételárban állapodnak meg. A felek kijelentik, hogy a vételár megfelel a helyben kialakult , szokásos vételárnak.

A vételárat a vevő az eladók részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **átutalással fizeti meg az alábbiak szerint:**

- **Németh Sándorné eladó részére 485.200.-Ft-ot, azaz Négyszáznyolcvanötezer-kettőszáz forintot az eladó nevében lévő és az in vezetett számú bankszámlaszámra;**
- **Németh Gergely eladó részére 126.400.-Ft-ot, azaz Egyszázhuszonhatezer-négyszáz forintot az eladó nevé lévő és a számú bankszámlaszámra.**

Az eladók kifejezetten hozzájárulnak a vételár megfizetés ezen módjához és a bankszámlára történő átutalást saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Az eladók kijelentik, hogy a teljes vételárat kézhezvették, a vevővel szemben ezen jogügyletből eredően további követelésük nincs.

3./ Az eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlanok per-igény és tehermentesek. Amennyiben olyan teher lenne az ingatlanokon , amely nem szerepel a tul. lapon, haladéktalanul kiegyenlíteni tartoznak az eladók.

4./ Az eladók a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a vevő javára **adásvételi jogcímen 1/1 tulajdoni hányadban a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban a Mezőcsát zártkert 6189. hrsz.-ú és Mezőcsát zártkert 6191. hrsz.-ú ingatlanra.**

Németh Sándorné eladó

Németh Gergely eladó

Gere Gábor vevő

PALLAYNÉ DR. PUSKÁS ILONA
ügyvéd
Székhely: 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3.
Adószám: 71617644-1-25
MBH BANK: 55100313-12000492
KASZ: 36066710
Tel.: 20/258-2429

5./ A Fftv. 15/A. § alapján az eladók kijelentik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, vagy többtelekhasználati megállapodás nem érint. A vevő a teljes vétel megfizetés napján lép az ingatlanok birtokába, a vevő a birtokba vételtől szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

6./ A földforgalmi törvény 13.§-a alapján a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A törvény 13.§ (4) bek. alapján a vevő kijelenti, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre az (1) bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

7./ A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá a földforgalmi törvény 16. § (1) bek.-ben foglalt szabályok figyelembevételével és megfelel az alábbi szabályoknak:

A földműves vevő tudomásul veszi, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg a föld tulajdonjogát (földszerzési maximum).

8./ A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül az eladóknak a törvény 21. § (1) bek. alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeniük jóváhagyás céljából.

A felek meghatalmazzák Pallayné dr. Puskás Ilona eljáró ügyvédet azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az okiratot megküldje és ekörben képviselőüket teljes körűen ellássa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás visszavonásig érvényes. A felek tudomásul veszik a törvény 21.§ - 30.§-ban foglalt eljárási szabályokat.

9./ A vevő kijelenti, hogy az elővásárlási jogosultság szempontjából a Fftv. 18. § (1) bek. c) pontja alapján helyben lakó szomszéd földművesnek minősül a Mezőcsát zártkert 6189 hrsz.-ú ingatlan tekintetében. A vevő kijelenti, hogy több, mint 5 éve tulajdonosa a Mezőcsát zártkert 6186. hrsz.-ú ingatlan, mely közvetlenül szomszédos a megvásárlásra kerülő Mezőcsát zártkert 6189. hrsz.-ú ingatlan.

-A vevő kijelenti, hogy az elővásárlási jogosultság szempontjából a Fftv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján helyben lakó földművesnek minősül a Mezőcsát zártkert 6191. hrsz.-ú ingatlan tekintetében.

10./ A tv. 14.§-ban foglaltakra figyelemmel a vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt : földhasználati díjtartozás).

A vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ A vevő kijelenti, hogy a törvény 15.§-a alapján nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

12./ Az eladók kijelentik, hogy Németh Gergely a Mezőcsát zártkert 6191. hrsz.-ú ingatlan ½-ed tulajdonjogát 2021 évben szerezte meg, ezért az adózás tekintetében a módosított Személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. szerint kell eljárnia azzal, hogy adóbevallási és esetleges adófizetési kötelezettségének 2027 évben kell eleget tennie a 2026. évi adóbevallással egyidejűleg. Németh Sándorné eladó kijelenti, hogy Mezőcsát zártkert 6189. hrsz.-ú, a Mezőcsát zártkert 6191. hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát több, mint 5 éve szerezte, ezért ekörben adófizetési kötelezettsége nincs.

13./A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre és a földhivatali ügyintézésben való képviselőre irányult, nem tartozik hozzá az adó- és illetékekkel kapcsolatos ügyintézés vagy tanácsadás, tekintettel arra, hogy ezen kérdésekben a felek adószakértőhöz fordulnak.

14./ A felek kijelentik, hogy cselekvőképes, devizabelföldi magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket semmi nem befolyásolja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: JÜB) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli Szerződő felek adatait, vonatkozásában.

Szerződő felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB2 szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek tudomásul veszik adataik JÜB2 rendszerben történő azonosítását.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd eladók és vevők személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat megigényelje és lekérdezze az okiratszerkesztő ügyvéd azonosítási kötelezettségének eleget téve és adataikat jelen Szerződés teljesítése érdekében kezelje.

Németh Sándorné eladó

Németh Gergely eladó

Gere Gábor vevő

PALLAYNÉ DR. PUSKÁS ILONA
Pallayné dr. Puskás Ilona ügyvéd

Székhely: 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3.

Adószám: 71617644-1-25

MBH BANK: 55100313-12000492

KASZ: 86066710

Tel.: 20/258-2429

Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényrendekezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben és a JÜB2-ben és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Üttv.) foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Okíratyszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a 2018. május 25-től hatályos AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet).

Szerződő felek ezúton, aláírásukkal hozzájárulnak adataiknak Pallayné dr. Puskás Ilona ügyvéd (adatkezelő) által az alábbiak szerinti adatkezeléshez. A jelen okiratban, illetve jelen megbízással összefüggésben rögzített személyes adatokat adatkezelő kizárólag a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve szerződő felekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal szerződő felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag a megbízás ellátása érdekében folytatott – a megbízás fennállása alatt – eljárás(ok)ban használhatók fel, és a jogszabályban előírt írártározási ideig tárolhatók.

Szerződő feleknek joguk van bármikor kérelmezni adatkezelőnél a személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhatnak az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joguk van az adathordozhatósághoz.

Szerződő feleknek joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét. A felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személy hozzátartozójának.

15./ A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okiratot a záradékolt hatósági jóváhagyással ellátott adásvételi szerződés megküldésétől számított 30 napon belül be kell nyújtani a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához a tulajdonjog bejegyzése céljából. A földhivatali eljárásban

-a képviselőtükkel,

-jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, módosításával, javításával,

- B400E adatlap elkészítésével és elektronikus benyújtásával,

-a Mezőcsát zártkert 6189. hrsz.-ú ingatlanra, a Mezőcsát zártkert 6191. hrsz.-ú ingatlanra Gere Gábor vevő javára adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban történő bejegyzés ügyintézésével meghatalmazzák Pallayné dr. Puskás Ilona 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3. sz. alatti székhelyű egyéni ügyvédet, aki a meghatalmazást elfogadja.

16./ A felek kijelentik, hogy a vevő részéről történt ingatlan tulajdonának megszerzése mentes a visszterhes vagyonaátruházási illeték alól a módosított Illetéktörvény 26. § (1). bek. p. pontja alapján. A vevő kijelenti, hogy az Illetéktv. 26. § (1) bek. p) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

17./ A jelen szerződésben nem érintett kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és a hozzá kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

18./ A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló tv. végrehajtásáról szóló mód. 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42.§ alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány- tulajdonnal.

19./ A felek a jelen ügylet megkötésekor tévedésben nem voltak, megtévesztés, kényszer vagy fenyegetés hatálya alatt nem álltak, belátási képességüket semmi nem korlátozta.

20./ A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény a felek kijelentik, hogy Mezőcsát Város Önkormányzat képviselő testülete a szerződés megkötéséig önzonosságvédelmi intézkedéseket nem vezetett be, önzonosság védelméről szóló önkormányzati rendeletet nem alkotott.

A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés teljes szövegét előttük felolvasta, a felek a jelen szerződés szövegét egymás között kölcsönösen értelmezték, majd elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták. Az okirat 9 példányban készült.

Kelt Tiszaújváros, 2026. 09. 23.

Németh Sándorné eladó

Németh Gergely eladó

Gere Gábor vevő

Ellenjegyzem:

Tiszaújváros, 2026. 09.23.

Pallayné dr. Puskás Ilona ügyvéd

KASz: 36066710

PALLAYNÉ DR. PUSKÁS ILONA
ügyvéd

Székhely: 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3.

Adószám: 71617044-1-25

MBII BANK: 55100313-12000492

KASZ: 36066710

Tel.: 20/258-2429

Összeállítás napja: 2026. 10. 19.
A jognyilatkozat megjelölése a nyilatkozó hatáskör
ELŐB NAPJA: 2026. 10. 20.
UTOLSÓ NAPJA: 2026. 11. 18.
EZ A HATÁSKÖR JOGNYILATKOZÁS!
VEVŐ NAPJA: 2026. 11. 19.
Mezőcsát, 2026. 10. 19.
Tollas

