

141. szám: KÖZ/108/2026

A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja jogvesztő.



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Elektronikus rendszeren befült a magyarorszag.hu kormányzati honlapon (portálon) a közzététel megtörtént: 2026. 10. 20. Közzététel kezdő napja: 2026. 10. 21. A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 18. Levétel napja: 2026. 11. 20.

amely létrejött

egyrésről **Gulyás Norbert** szül: (sz: , an: , lakik: 3762 Szögliget, Kossuth Lajos u. 138., , adóazonosító: , magyar állampolgár) **mint eladó,**

másrészről **Ocela István Róbert** szül: (sz: , an: , lakik: 3529 Miskolc, Csabai kapu 47. 1/3., , adóazonosító: , magyar állampolgár) **mint vevő**

között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

- Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Szögliget 6026. hrsz-ú**, 1055 m² területű, 1,11 AK értékű, szőlő és kert művelési ágú zártkerti ingatlan.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanon földhasználatára vonatkozó jogviszony nem áll fenn.
Felek rögzítik azt is, hogy Szögliget Község Önkormányzata Képviselő-testülete 3/2026.(III.20.) számon rendeletet alkotott a helyi önazonosság védelméről. Vevő kijelenti, hogy nem minősül betelepülőnek, mivel Szögligeten már rendelkezik több ingatlan-tulajdonnal (Szögliget 2379., 2381. 2385. és 2386. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa).
- Eladó eladja, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant – a megtekintett állapotában – kölcsönösen kialkudott **600.000.- (azaz Hatszázezer)** forint vételárért. A vételárból a földterület vételára: 500.000.- (azaz Ötszázezer) forint, a szőlőültetvény vételára: 100.000.- (azaz Egyszázezer) forint.
- A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül az eladónak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot, aki a vevőt sorrendben megelőzi, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés ezzel az új vevővel jön létre. Tudomásul veszik felek azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kell a tulajdonszerzéshez.
Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 10. § (2) és 37.§ (3) bekezdésében foglaltakat, azaz hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
Vevő kijelenti, hogy a nem jogosult elővásárlásra, továbbá hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- Vevő a fenti vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifizeti az eladónak átutalással; eladó a teljes vételár maradéktalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- Vevő vállalja, 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 más célra nem hasznosítja. Vevő vállalja, hogy az ingatlanra – amennyiben az harmadik személy használatában van – a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet 5 évig más célra nem hasznosítja.






Dr. Horváth Zsuzsanna
3526 Miskolc, Csabai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

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

6. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatol.
7. Vevő a mai napon lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, a birtokba lépése napjától élvezni annak hasznait és viseli összes terheit.
8. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége nincs korlátozva.
9. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vevő javára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett, 1/1 arányban bejegyezzék.
10. A jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog megszerzésével és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban felmerülő illetékek és költségek a vevőt terhelik.
11. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos SZJA- és illeték-jogszabályokról az eljáró ügyvéd őket kioktatta, azok rendelkezéseit ismerik.
Eladó tudomásul veszi azon tájékoztatást, miszerint az ingatlan eladásából származó bevétele után SZJA-fizetési kötelezettsége nem keletkezik, mivel a tulajdonszerzése 5 éven túli.
Vevő kijelenti, hogy tudomásul vette azon tájékoztatást, miszerint a megvásárolt ingatlan forgalmi értéke után 4%-os visszerthes vagyónátruházási illetéket kell megfizetnie a NAV felhívására.
12. Vevő megbízta dr. Horváth Zsuzsanna ügyvédet (3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3., nyilvántartási szám: B.A.Z. Megyei Ügyvédi Kamara VI/42., kamarai azonosító: 36061835) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint felek meghatalmazzák azzal, hogy az illetékes Földhivatal előtt a tulajdonjog változásának bejegyzése (ide értve az eladó tulajdonjogának törlését is) iránt eljárjon. Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet azzal is, hogy az esetleges név-, adat-, száméírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegébe történő írás útján aláírással és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Vevő meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal is, hogy képviselőként a NAV B400 Adatlapot kitöltse illetve a NAV-hoz azt benyújtsa. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja. A jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
13. Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. törvény tartalmáról tájékoztatást kaptak, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételhez bemutatott okiratokról, igazolványokról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen, adataikat a megbízás keretében kezelje, és a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás és megértés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2026. október 8.

Gulyás Norbert eladó

Ocela István Róbert vevő

Ellenjegyzem:

Miskolc, 2026.10.08.

dr. Horváth Zsuzsanna
ügyvéd

3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25