

Maty/2654-112026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Dr. Simon Márta Edit** (szn.: [redacted], szül.: [redacted],
anyja neve: [redacted], szem.szám: [redacted], adóazonosító jele: [redacted] 6720 Szeged,
Berzsenyi utca 1. 1.em.5 a. szám alatti lakos, mint eladó- a továbbiakban: **Eladó**,
másrészről **Juhász Szabolcs** (szn.: [redacted], szül.: [redacted], anyja neve: [redacted],
szem.szám: [redacted], adóazonosító jele: [redacted] 3909 Mád, Kossuth Lajos utca 70.
szám alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban **Vevő** - között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint **Eladó kizárólagos tulajdonát képezi:**

- a Mád zártkert 3019 hrsz. alatt nyilvántartott, 1596 m2 területű, 5,55 AK értékű, szőlő művelési ágú ingatlan, valamint a
- a Mád zártkert 3022 hrsz. alatt nyilvántartott, 1590 m2 területű, 1,16 AK értékű, legelő művelési ágú ingatlan.

Eladó a fenti ingatlanokat Vevőnek eladja Vevő pedig – általa megtekintett állapotban- megvásárolja azokat.

2.) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát mindösszesen **150.000,-Ft azaz Egyszáz-ötvenezer Forint** összegben állapítják meg, mely vételárból a Mád zártkert 3019 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 100.000 Ft, a Mád zártkert 3022 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára 50.000 Ft.

Vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását követő 15 napon belül átutalás útján fizeti meg Eladó részére az Eladó nevében szereplő az OTP banknál vezetett [redacted] számú bankszámlára.

Eladó hozzájárul ahhoz, hogy a részére járó teljes vételár a fent megjelölt bankszámlájára kerüljön átutalásra.

Eladó a fenti bankszámlaszámra történő teljesítést saját kézhez történő teljesítésnek ismeri el.

3.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így az elidegenítést, illetve tulajdonszerzést - a 7./ pontban meghatározott eljárás kivételével - jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

4.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvétellel érintett ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásban nincs bejegyzett földhasználó. Eladó a teljes vételár kifizetésének napján bocsátja az eladott ingatlant Vevő birtokába és használatába.

5.) Eladó feltétlen garanciát vállal az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért.

6.) Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény alapján az alábbiakról nyilatkozik:

- mezőgazdasági igazgatási szerv által nyilvántartásba vett földműves (bejegyző határozat száma: [redacted])
- a most megszerezni kívánt földterületek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földterületeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a törvényben meghatározott kivételektől eltekintve – más célra nem hasznosítja,
- a szerződés tárgyát képező földterületek tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában vagy használatában lévő földterületek nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, illetőleg nem haladja meg a birtokában lévő földterületek nagysága az 1200 hektár mértéket,
- részarány-tulajdonnal nem rendelkezik,
- nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,

- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot ellene nem szabott ki
- vele szemben jelen jogügyletet megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában van – a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Fftv.13.§. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

7.) Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés csak akkor lép hatályba, ha az abban foglaltakat az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

Az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező **Mád zártkert 3019 hrsz.** –ú ingatlan borszóló termőhelyi kataszterben nyilvántartott földterület.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog illeti meg a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján mint a borszóló termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, aki ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.

Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező **Mád zártkert 3019 hrsz.-ú ingatlan** szomszédos **Mád zártkert 3018 hrsz.-ú borszóló termőhelyi kataszterében nyilvántartott ingatlan** a tulajdonában van.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog illeti meg a **Mád zártkert 3022 hrsz.-ú ingatlan** vonatkozásában 2013. évi CXXII. törvény a 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján, mint olyan fölművest, aki helyben lakónak minősül.

Felek tudomásul veszik azt is, hogy az engedélyezési eljárás keretében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának feltételét képezi a helyi földbizottság támogató állásfoglalása is.

8.) Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt tulajdonjog **bejegyzési engedélyét** - melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul – az 1.) pontban körülírt adásvétellel érintett ingatlanok **tulajdonjogának 1/1 arányban Vevő javára adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez** - **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi**, mely nyilatkozatot okiratszerkesztő ügyvéd akkor jogosult és egyben köteles a letétből kiadni, amennyiben a vételár maradéktalan megfizetésének tényét felé Eladó írásban (ideértve a dr.drotar.eva@gmail.com e-mail címre történő kézbesítést is) igazolják, illetve a szerződést az illetékes mezőgazdasági szerv jóváhagyta.

9.) A felek – akiknek a személyi adatait az eljáró ügyvéd leellenőrizte, a 2017.évi LXXVIII. törvény 32.§ (3) és (9) bekezdésében foglaltak szerint szerződő felek azonosítását elvégezte, – meghatalmazzák dr. Drótár Éva (3900 Szerencs, Rákóczi út 40.szám alatti székhelyű) ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést készítse el, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyezési eljárásában, a helyi földbizottság jóváhagyására irányuló eljárásban, valamint a tulajdonjog átvezetése és törlése ügyében az illetékes földhivatali osztály előtti és a NAV előtti eljárásban képviselőüket az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel lássa el.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a NAV felé a B400E adatlapot benyújtsa.

Felek a jelen okiratot egyben az ügyvédi megbízás alapjául szolgáló tényvázlatnak is tekintik.

dr. Drótár Éva ügyvéd az Üttv. 34. § (2) bek. alapján a jelen meghatalmazásban foglaltakat elfogadja.

Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15) Korm.rendelet 127.§-a alapján jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található és az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, úgy az okiratszerkesztő ügyvéd ezen hibát a Felek képviselőjében eljárva a Felek további hozzájárulása

nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. A fentiek alapján a Felek kijelentik, hogy a jelen bekezdés szerinti javítás esetén az okíratszerkesztő ügyvéd kézjegye a Felek kézjegyét pótolja, ahhoz a Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján – továbbiakban: Pmt.- azonosítási kötelezettség terheli a felek vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Pmt. rendelkezéseire figyelemmel hozzájárulnak a személyes és egyéb adataik rögzítéséhez, okmányaik fénymásolásához és ezek célhoz rögzített kezeléséhez.

Okíratszerkesztő ügyvéd adatait kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás alapján és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségének teljesítése érdekében kezelheti. A felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Felek rögzítik, hogy dr. Drótár Éva ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

10.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos ügyintézés és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségek, ideértve az ügyvédi munkadíjat is, és illetékek a Vevőt terhelik.

Vevő nyilatkozik arról, hogy az Illetéktörvény 26.§.(1) bekezdésének p.) pontja alapján illetékmentesség illeti meg, mivel vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékfizetési kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földművesként mező-, és erdőgazdálkodási tevékenység céljára hasznosítja. Kéri e nyilatkozata illetékfizetési eljárás során történő figyelembevételét.

11.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-ban, valamint a 2013.évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezések az irányadóak.

Szerződő felek az adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Szerencs, 2026. 09. 28.

Dr. Simon Márta Edit Eladó

Eladó részéről az aláírásának sajátjaként történő elismerése az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény 44.§ (2) bekezdése alapján elektronikus hírközlő hálózaton keresztül történik úgy, hogy az ellenjegyző ügyvéd, számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételel jár el. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg

Szerencs, 2026. 09. 29.

Juliász Szabolcs Vevő

dr. Drótár Éva ügyvéd (Kamarai azonosító szám: 36071811) jelen okíratot készítettem és ellenjegyzem Szerencsen, 2026. 09. 29. napján

dr. Drótár Éva ügyvéd

ÁLLANDÓK:

Az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételének időpontja: 2026. 10. 20.
A nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2026. 10. 21.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 19.
Felhívom a figyelmét,
hogy e határidő elmulasztása jogvesztő!
Az adásvételi szerződés levételének napja: 2026.



Orsán Katalin

Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page.



Handwritten signature or name in blue ink.

Handwritten signature or name in blue ink.

