



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet megkötött egyrészről

Kókai Károlyné

3641 Nagybarca, Kossuth
utca 87. szám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** –,
másrészről

Urbán Gábor (

564 Hernádnémeti, Kossuth Lajos utca 113. szám alatti
lakos, mint vevő - a továbbiakban: **Vevő** – (a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: Szerződő
felek) alulírott helyen és időpontban, az alábbi, kölcsönösen megállapított feltételek mellett.

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az Elektronikus ingatlan-nyilvántartás 2026. 10. 03-ai lekérdezése alapján szolgáltatott E-hiteles tulajdonlap-másolat (teljes) (ügyszám: INYER/TULLAP/20261003/4188) tanúsága szerint az Eladó 3/116825-öd arányú tulajdonát képezi a **Hernádnémeti** település tulajdoni lapján **012/43. hrsz.** alatt nyilvántartott, külterületi fekvésű, mindösszesen 14ha2999 m² térmértékű, 389.41 AK kataszteri tiszta jövedelemmel bíró szántó, kivett út, legelő művelési ágba sorolt ingatlan, amelynek ténye az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került.
Eladó teljes anyagi és jogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatolja, hogy ezen ingatlan tulajdoni hányada per-, igény- és tehermentes, azt bírság, adó, vagy adójellegű tartozás nem terheli, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, és az ingatlannal kapcsolatosan semmiféle olyan eljárás nincs folyamatban, amely vevő tehermentes tulajdonszerzését nem tenné lehetővé. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadát nem adta használatba senkinek.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen okirat aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező, az 1. pontban részletesen körülírt 3/116825-öd termőföld ingatlan tulajdoni hányadot tehermentesen jelenlegi ismert és megtekintett állapotában, mindösszesen **20.000,- Ft**, azaz: **Húszezer forint vételár** megfizetése ellenében. Szerződő felek a termőföld ingatlan vételárának megállapításánál figyelemmel voltak az ingatlan művelési ágára, minőségi osztályára, jövedelemtermelő képességére, földrajzi elhelyezkedésére, ennek nyomán a helyben szokásos forgalmi viszonyokra.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tulajdoni hányad vételárát Vevő az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:
Vevő 20.000,- Ft-ot, mint teljes vételárat az azt követő három napon belül fizeti meg Eladó részére átutalással az Eladónak az _____ számú bankszámlájára, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott hatósági eljárást követően a mezőgazdasági igazgatási szerv által a Vevővel jóváhagyott, záradékkal ellátott szerződések jelen szerződést készítő ügyvédhez visszaérkeztek és erről az ügyvéd a Szerződő feleket értesítette.
Az Eladó a teljes vételár kifizetésének tényéről haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül, írásban köteles értesíteni az eljáró ügyvédet az erzsebetkakuk1@gmail.com e-mail címen. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes Vételár hiánytalan megfizetését a Szerződő felek bármelyike egyaránt jogosult hitelt érdemlően igazolni, illetve annak teljesítésére bármelyikük felhívható.

Kókai Károlyné Eladó

Urbán Gábor Vevő

Büdiéné dr. Horváth Erzsébet
ügyvéd

3361 Felsőzsolca, Állomás u. 56.
Telefon: (30) 302-75-90

A vevő részére jogszabály szerinti nyilatkozat készítése
nyilatkozat aláírása: 2026. 11. 25.
Előzetes jövedelmű.
Lijfiggent: 2026. 10. 26.
Közvetítő szerződés: 2026. 10. 27.
Levelezés.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg az Eladó ügyvéd által ellenjegyzett okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Hernádnémeti 012/43. hrsz-ú ingatlanra az ingatlanügyi hatóság Urbán Gábor Vevő tulajdonjogát 3/116825-öd arányban vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, Eladó tulajdonjogának törlése mellett.
- Felek rögzítik, hogy Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájáruló nyilatkozatát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen szerződést készítő és ellenjegyző Búdiné dr. Kakuk Erzsébet ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy letétkezelő ügyvéd a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetésének igazolását követően jogosult és köteles azt az illetékes ingatlan-nyilvántartási osztályhoz benyújtani.
5. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni hányad birtok-, tulajdoni- és teherviszonyaiban a jelen szerződés megkötésétől a Vevő tulajdonszerzéséig semmiféle, a Vevőt hátrányosan érintő változás nem fog bekövetkezni. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadának ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, és nincs olyan harmadik személy, aki házassági vagyonközösség vagy más jogcímén a jogügylet tárgyát képező ingatlanra igényt formálhatna.
6. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanon a jogszabályok alapján harmadik személyeket elővásárlási jog illet meg, továbbá, hogy hatósági jóváhagyás szükséges a szerződés hatályosulásához, így a szerződés rendelkezéseinek hatálya csak akkor áll be, ha ezen hatósági jóváhagyás megtörténik.
- Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 18.§-a (1) bekezdésének d) pontja alapján elővásárlásra jogosult, mint helyben lakó földműves, mivel földműves és életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.
- Ezen jogosulti csoporton belül pedig a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (4) bek. b) pontja szerinti sorrendben, mint fiatal földművest illeti meg elővásárlási jog.
- Vevő kijelenti továbbá, hogy több, mint egy éve tulajdonostárs ebben az ingatlanban.
7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 21. §-a alapján az adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából.
8. Vevő kijelenti továbbá, hogy **földműves**, és ezen ingatlan tulajdoni hányadot a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, és az Itv. 26. § (1) bek. p.) pontjában meghatározott kedvezményt igénybe kívánja venni.
- Eladó az Ingatlan tulajdoni hányad birtokát a jelen szerződés alapján, de a birtokbalépés hatályával ruházza át a Vevőre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár hiánytalan megfizetését követően Vevőt az ingatlan tulajdoni hányad birtokába bocsátja.
9. Vevő kijelenti, hogy termőföld tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és egyéb jogszabály alapján sem ütközik jogi akadályba, korlátozásba. Vevő kijelenti továbbá, hogy - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem éri el a 300 hektáros földszerzési maximumot, és ezen földterület beszámításával sem éri el a birtokában lévő földek nagysága a birtokmaximumot (1200 hektár).

Kókai Károlyné Eladó

Urbán Gábor Vevő

Búdiné dr. Kakuk Erzsébet
ügyvéd

1061 Felsőszelca, Állomás u. 36.
Telefon: (30) 302-75-90

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 más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő a 109/1999.(XII.29.) FVM rend. 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Kijelenti továbbá, hogy nem pályakezdő gazdálkodó.

10. Egyebekben Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvő és tulajdonszerző képességükben korlátozva nincsenek és az adásvételi szerződés megkötésének és teljesedésbe menésének általuk ismert akadálya nincs.
11. Szerződő felek kijelentik, hogy amennyiben az illetékes földhivatal, vagy más hatóság a szerződés kiegészítését, vagy módosítását írja elő, úgy Szerződő felek a szerződéses akaratuk teljesülésének érdekében kölcsönösen együttműködve járnak el. A Szerződő felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni, minden olyan körülményről, akadályról, amely a jelen adásvételi szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul kötelesek értesíteni.
12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladók és vevők adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
Szerződő felek az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32-33.§-ai alapján hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Búdiné dr. Kakuk Erzsébet ügyvéd az általuk rendelkezésre bocsátott, személyazonosságuk és lakcímük igazolására alkalmas okmányokban szereplő adatokat az úgynevezett JÜB-rendszer alkalmazásával a személyi adat- és lakcímnyilvántartásban ellenőrizze. Hozzájárulásukat adják továbbá ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi okmányaikról (ideértve különösen: a személyazonosító igazolványt, a lakcímet igazoló hatósági igazolványt, a személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványt, továbbá az adóazonosító jelet tanúsító adóigazolványt) fénymásolatot készítsen és azt, továbbá a JÜB-rendszeren keresztül lekérdezett adatokra kapott válasz papír-alapú és elektronikus másolatát a vonatkozó adatvédelmi jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, az ügyvédi törvényben foglalt őrzési idő leteltéig megőrizze.
13. Szerződő felek arról is rendelkeznek, hogy a szerződés megkötésével, a tulajdonjog megszerzésével, és a tulajdonjogban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos minden költség és kiadás, illetve illeték Vevőt terheli, aki ennek viselését vállalja.
14. Felek tudomásul veszik, hogy az adásvétellel egyidejűleg adat-bejelentési kötelezettség keletkezett, melyet a NAV által rendszeresített B400E nyomtatványon köteles vevő teljesíteni a Nemzeti Adó és Vámhivatal felé.

Kókai Károlyné Eladó

Urbán Gábor Vevő

Búdiné dr. Kakuk Erzsébet
ügyvéd
3561 Felsőzsolca, Állomás u. 56.
Telefon: (30) 302-75-99
Adószám: 49509641-1-01

15. Szerződő Felek megbízást és meghatalmazást adnak Búdiné dr. Kakuk Erzsébet 3561 Felsőzsolca, Állomás u. 36. szám alatti székhelyű ügyvédnek az adás-vételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való képviseletre valamint az ingatlan tulajdoni lapjába való betekintésre jelen ügylet lezárásáig azzal, hogy a szerződést tényvázlatnak, a tulajdonjog bejegyzési engedély vonatkozásában letéti szerződésnek is tekintik.

Búdiné dr. Kakuk Erzsébet ügyvéd ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Ezt követően Szerződő felek az adásvételi szerződést – amelyet tényvázlatként is elfogadtak - még egyszer átolvasták, annak tartalmát megismerték, azt közösen értelmezték, és az eljáró ügyvéd előtt - az ügylettel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást (illeték, adózás, stb. szabályai) és megértést követően -, mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Hernádnémeti, 2026. október 03.

Kókai Károlyné Eladó

Urbán Gábor Vevő

Az adásvételi szerződést készítettem és Hernádnémetiben, 2026. október 03. napján ellenjegyzem:

Búdiné dr. Kakuk Erzsébet ügyvéd
Iroda: 3561 Felsőzsolca, Állomás u. 36.
KASZ: 36058223

Búdiné dr. Kakuk Erzsébet
ügyvéd
3561 Felsőzsolca, Állomás u. 36.
Telefon: (30) 302-75-80
Adószám: 49509641-1-23