



dr. Molnár Angelika egyéni ügyvéd

3525 Miskolc, Széchenyi u. 6/B. 1/7.
mobil: +36 70 612 8119
e-mail: drmolnarangelika@gmail.com
tel: +36 46 952 203, fax: +36 46 323 160

Ingatlan adásvételi szerződés

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) alulírott napon és helyen jött, létre az alábbi felek között:

Vitáris Józsefné, születési név: (született: ; anyja születési családi és utóneve: személyi szám: adóazonosító: lakcím: 3770 Sajószentpéter, Lévy József utca 49.; szig. sz: lakcímkártya száma: , mint Eladó, az ingatlan 2/4-ed arányú tulajdonosa – a továbbiakban: **Eladó1**, és

Vitáris Andrea, születési név: (született: anyja születési családi és utóneve: személyi szám: ; adóazonosító: lakcím: 3770 Sajószentpéter, Lévy József utca 24.; szig. sz: lakcímkártya száma: mint Eladó, az ingatlan 1/4-ed arányú tulajdonosa – a továbbiakban: **Eladó2, valamint**

Szemánné Vitáris Erzsébet, születési név: (született: anyja születési családi és utóneve: személyi szám: adóazonosító: lakcím: 3770 Sajószentpéter, Lévy József utca 22.; szig. sz: lakcímkártya száma: mint Eladó, az ingatlan 1/4-ed arányú tulajdonosa – a továbbiakban: **Eladó3**

másrészt

Szuhai Gyuláné, születési neve: (született: anyja születési neve: személyi száma: adóazonosító jele: lakcím: 3770 Sajószentpéter, Szuhai Hacienda dűlő 4521.; szig. sz: lakcímkártya száma: ügyfél azonosítója: **agrárkamrai nyilvántartási száma:** **földműves, földműves bejegyző határozat száma** **a NÉBIH által nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:** **őstermelők családi gazdaságának központja:** **a Vevő betöltött szerepe: ŐCSG tag és képviselő;** **őstermelőként FELIR azonosító:** mint vevő – a továbbiakban: **Vevő**,

az Eladók és a Vevő a továbbiakban együttesen: Felek.

1.1. Az Eladó1 2/4-ed, és Eladó2 1/4-ed és Eladó3 1/4-ed arányú tulajdonosai az alábbi ingatlannak:

- a) BAZ Megyei Kormányhivatal Miskolci Földhivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartásában **Sajószentpéter zártkert 3843 hrsz.** alatt felvett, „kert, szőlő” műv. ág. megnevezésű, összesen 2775 m2 alapterületű Ingatlan (összes kataszteri jövedelem (AK): 6,99), melyből „kert” művelési ágban nyilvántartva 1397 m2, minőségi osztálya: 4 osztály; kataszteri jövedelme (AK): 3,88; és melyből „szőlő” művelési ágban nyilvántartva 1378 m2, minőségi osztálya: 4 osztály; kataszteri jövedelme (AK): 3,11, mely a továbbiakban: Ingatlan.

1.2. Az ingatlanra az Eladók nyilatkozata szerint nincs bejelentett földhasználó, a szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában.

1.3. Az ingatlan tehermentes. Az ingatlan adatai a mai napon lekért tulajdoni lappal ellenőrzésre kerültek. Az Eladók nyilatkoznak, hogy az Ingatlan tényleges helyzete a tulajdoni lap szerinti helyzettel mindenben megegyezik.

2. Adásvételi jognyilatkozatok, szerződés hatályba lépése:

2.1. A Felek kinyilvánítják azon akaratukat, hogy egymással adásvételi szerződést kötnek az 1.1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan adásvétele tárgyában, azaz Eladók eladják, míg Vevő megveszi azt, mely által a Vevő az Ingatlan összesen 1/1-ed arányú tulajdonjogát, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban, tehermentesen, adásvétel jogcímén megszerzi.

3. A Vételár összege, teljesítésének módja:

3.1. A Felek az adásvétel tárgyát képező föld (az összesen 1/1-ed tulajdoni hányad) **kölcsönösen elfogadott vételárát összesen 300.000. Ft, azaz Háromszázezer Forint összegben határozzák meg, mely az Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.** A Felek a vételárát kifejezetten értékarányosnak elfogadják és annak kifizetésével összefüggésben a felek az alábbiak szerint állapodnak meg. A Felek rögzítik, hogy a földön a Földforg. tv. 5. § 27. pontja szerinti ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs (ültetvény: 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsfel, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet).

3.1.1. A Felek megállapodása szerint a Vevő a teljes vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, azonnali átutalással fizeti meg az Eladóknak olyan módon, hogy az Eladók kifejezett kérése szerint és valamennyiük hozzájárulásával a vételár teljes összegét az Eladó2 tulajdonában és rendelkezése alatt álló, a vezetett számú számlára teljesíti. Az Eladó1 és Eladó3 a vételárnak az előzőekben megjelölt bankszámlára történő átutalását, az abból tulajdoni hányaduk arányában őket illető rész erejéig joghatályos teljesítésként kifejezetten elfogadják és elismerik. Továbbá Eladó2 kötelezettséget vállal arra, hogy a többi Eladóval megfelelően elszámol, melynek kapcsán a Vevőt semmilyen felelősség nem terheli. Az Eladók nyilatkoznak, hogy a vételárnak a jelen szerződésben megadott bankszámlán történő jóváírásáról meggyőződtek, így nyilatkoznak, hogy a Vevővel szemben vételár címén további követelésük nincs.

3.2. A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4. A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés:

4.1. Az Eladók a jelen Szerződés aláírásával, jelen nyilatkozatukkal továbbá - figyelemmel a teljes vételár hiánytalan megfizetésére - feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Vevő nevére és javára adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó1 2/4-ed, Eladó2 1/4-ed és Eladó3 1/4-ed arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett („Bejegyzési Engedély”).

5. A felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése függ a Földforgalmi tv-ben és más jogszabályban meghatározott elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott engedélytől, így ezen nyilatkozatok és határozatok beszerzését megelőzően jelen szerződés földhivatali benyújtása a tulajdonjog bejegyzése érdekében nem történhet meg.

6. Birtokbaadás:

6.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kötelesek az Ingatlan birtokba adására a Vevő részére.

6.2. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

7. Szavatosság:

7.1. Az Eladók kifejezetten szavatolják a tulajdonjogot, továbbá a per-, teher-, igény- és szolgalmmentességet. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy - a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jogot kivéve - az ingatlanra senkinek elővásárlási joga nem áll fenn, illetve az ingatlanon senkinek nincs olyan joga, arra senkinek nincs olyan igénye, amely a Vevő tulajdonszerzését, az ingatlan zavartalan birtoklását kizárná, korlátozná, vagy akadályozná.

7.2. Eladók a szavatosságvállalás keretében a per-, teher- és igénymentességért feltétlen és teljeskörű szavatosságot vállalnak, kijelentik továbbá, hogy az Ingatlanon harmadik személy(ek)nek követelése nem áll fenn, azt hitelezői, kötelmi, családjogi vagy egyéb igény nem terheli, tartozás biztosítékaul, vagy fedezetként nem szolgál, egyéb jogügyletben nincs lekötve, továbbá feltétlen és teljeskörű szavatosságot vállalnak azért, hogy harmadik személy(ek)nek nincs olyan joga, amely a Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését, birtoklási, használati vagy rendelkezési jogait korlátozná vagy akadályozná, ide nem értve a Földforg. tv. rendelkezései szerinti elővásárlási jogot. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant semmilyen adó, vagy egyéb köztartozás nem terheli.

7.3. Eladók a szavatosságvállalás körében kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásának időpontjában az Ingatlanra vonatkozóan nincs folyamatban semmilyen eljárás (ideértve többek között, de nem kizárólag a peres eljárásokat, valamint a hatósági eljárásokat is). Eladók kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan eljárásról, amely a jelen Szerződés aláírását megelőzően indult, és amellyel kapcsolatosan felmerülhet az Ingatlan megterhelése vagy az Ingatlan tulajdonosa részéről bármilyen fizetési kötelezettség.

8. Vegyes rendelkezések:

8.1. A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződők adatai vonatkozásában. A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy a Pmt. szerint kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy a kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek nem minősülnek.

8.2. A Felek adatai jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek által bemutatott személyi okmányok alapján.

8.3. A Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

8.4. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

8.5. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései, az Ütv. és a Pmt. alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és az Ütv-ben, Pmt-ben foglalt kötelezettség körében végrehajtandó feladatai céljából, az azok ellátásához szükséges mértékben ismerheti meg és kezelheti.

8.6. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve esetlegesen képviselője:

(a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

(b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresi a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”).

8.7. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek nyilatkoznak, hogy az ellenőrzéshez, adataik kezeléséhez jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

8.8. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

8.9. A Felek a jelen Szerződés aláírásával megbízást és meghatalmazást adnak dr. Molnár Angelika 3525 Miskolc, Széchenyi u. 6/B. 1/7. szám alatti egyéni ügyvédnek (B-A-Z Megyei Ügyvédi Kamara lajstromszáma: VI/282; KASZ: 36065527) a jelen Szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, továbbá a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos, jelen szerződésben rögzített Vevő tulajdonszerzését eredményező földhivatali eljárásban, továbbá a jelen Szerződés alapján Vevő terhén kiszabásra kerülő visszerthes vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban, valamint a termőfölddel kapcsolatos elővásárlási jogosultakkal való közléssel összefüggő eljárásban, valamint minden a Földforgalmi tv. és egyéb, a termőföld tulajdonjogának átruházásával összefüggésben rendelkezést tartalmazó jogszabályban meghatározott eljárásban történő, jelen szerződésben rögzített Felek jogi képviselőjének teljes jogkörrel történő ellátására. A megbízást és meghatalmazást dr. Molnár Angelika egyéni ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

8.10. A jelen Szerződés ügyvédi tényvázlatként is szolgál, melynek aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. A Vevő nyilatkozik, hogy érvényesíteni kívánja az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességet, miszerint a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet

mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az illetékmentesség feltételei nem teljesülnek, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Az Eladók tudomásul veszik, hogy az ingatlan eladásából származó jövedelem adóköteles azzal, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem az Szja tv. 62. § (1)–(3) bekezdés szerint kiszámított összeg nulla százaléka, ha az átruházás a megszerzés évét követő ötödik és további évben történik (Eladó1 általi szerzés éve: _____), és kilencven százaléka a megszerzés évét követő második évben (Eladó2 és Eladó3 általi szerzés éve: _____).

9. Föld tulajdonjogának megszerzésével és elővásárlási joggal összefüggő jognyilatkozatok:

9.1. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott földművesnek minősülő (földműves nyilvántartási szám: _____) belföldi, _____ természetes személy, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, agrárkamarai nyilvántartási száma: _____, továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője (őstermelőként FELIR azonosító: _____, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: _____).

A Vevő nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával és a jelen szerződés szerinti földszerzéssel nincs a tulajdonában és haszonélvezetében 300 hektár területnagyságnál nagyobb földterület (földszerzési maximum). A Vevő nyilatkozik, hogy jelen szerzést is figyelembe véve a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával nincs a birtokában 1200 hektár területnagyságnál nagyobb földterület (birtokmaximum). A Vevő kijelenti, hogy nyilatkozatai megtételénél a földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is beszámította. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

9.2. A Vevő, mint földműves kijelenti, hogy elővásárlási jog jogosultja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) alábbi rendelkezései alapján:

1.) **A Földforg. tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti rangsorban olyan földművesként, aki helyben lakó szomszédnak minősül a Földforg. tv. 5. § 10. pont a) alpontja alapján, ugyanis olyan földműves természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve (konkrétan 2022. év óta) azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik, azaz helyben lakó, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel (a szomszédos föld a Sajószentpéter zártkert 3844 hrsz. alatti szántó műv. ág megnevezésű ingatlan, mely 2013. év óta van a Vevő tulajdonában - ennek igazolására csatolásra kerül a _____ számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolata, adatlap másolat földművesről, továbbá a szomszédos föld tulajdoni lapja.**

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

9.3. A Vevő ezúton nyilatkozik, 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), továbbá ezúton nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.4. A Vevő jelen nyilatkozatával 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 – a Földforg. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

9.5. Az Eladók nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

10. **Hatálybalépés, záró rendelkezések:** Jelen szerződés annak aláírásával lép hatályba. A felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés érvényessége a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától függ. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A felek kijelentik, hogy tulajdonjog szerzési és elidegenítési képességük korlátozásmentes. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, írni, olvasni tudnak, a szerződés rendelkezéseit megértették, magukra kötelezőnek ismerik el. A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Jelen szerződés biztonsági okmánya nyomtatott példányának mellékletét képezik az alábbi mellékletek: a zámú lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolata, adatlap másolat földművesről, továbbá a szomszédos föld tulajdoni lapja.

Kelt: Miskolcon, 2026. október 02. napján

Vitáris Józsefné
Eladó1

Vitáris Andrea
Eladó2

Szemánné Vitáris Erzsébet
Eladó3

Szuhai Gyuláné
Vevő

Készítettem és „Ellenjegyzem”:
Miskolcon, 2026. október 02. napján

dr. Molnár Angelika egyéni ügyvéd
nyilvántartó kamara: Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Ügyvédi Kamara
lajstrom szám: VI/282
iroda: 3525 Miskolc, Széchenyi u. 6/B. 1/7.
Ügyvédi ig. száma: Ü-113530
KASZ: 36065527

Vitáris Józsefné
Eladó1

vitáris Andrea
Eladó2

Szemánné Vitáris Erzsébet
Eladó3

Szuhai Gyuláné
Vevő

dr. Molnár Angelika
Ellenjegyző ügyvéd

jegyző

Követve a kormányzati portálon: 2026. 10. 26. 14:24
az előadásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026. 10. 27. 14:24
utolsó napja: 2026. 11. 26. 14:24
A határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Sajósebestető,