

Adásvételi Szerződés



KIFÜGGESZTES KEZDŐ NAPJA: 2026. 10. 29.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026. 10. 30.
ELFOGADÓ JOGNYILATKOZAT BENYÚJTÁSI HATÁRIDEJE: 2026. 11. 30.
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
LEVÉLT NAPJA:

Amely létrejött egyrészről **Kocsis Zsolt** 3400 Mezőkövesd, Ciklámen utca 52. – Ingatlan-nyilvántartás szerint még: 3433 Nyékládháza, Boglárka utca 22. - szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

Személyes adatok: (születési név:

születési hely, idő:

an:

adóazonosítójel:

ig.sz.:

lakcímnnyilvántartó szám:

másrészről **Antal László** 3390 Füzesabony, Pacsirta út 48. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

Személyes adatok: (születési név: , születési hely és idő:

, an.

adóazonosítójel:

.sz:

lakcímnnyilvántartó

szám:

földműves nyilvántartásba vétel száma: Füzesabonyi Földhivatalnál:

, agrár kamarai nyilvántartási szám:

zemplőpontja:

között a

mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 1/1-ed kizárólagos tulajdonát képezi a **SZIALOM külterület 0218/10 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 3 ha 0057 m² területű, 82,75 AK értékű, 3,4 minőségi osztályú, szántó megjelölésű külterületi földingatlan.

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon építmény, ültetvény vagy agrotechnikai létesítmény nincs.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részt a **SZIALOM külterület 0218/10 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 3 ha 0057 m² területű, 82,75 AK értékű, 3,4 minőségi osztályú, szántó megjelölésű külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Szihalom külterületén megtalálható.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **5.700.000.-Ft-ban, azaz ötmillió-hétszázezer forintban** határozzák meg.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan teljes vételárát megfizette az eladó részére átutalás útján az eladónak a nevében szereplő

Az eladó az 5.700.000.-Ft

átvételét aláírásával elismeri, nyugtázza, kijelenti, hogy a vevővel szemben további követelése nincs.

Az eladó a megjelölt számlára való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, egyben nyilatkozik arról, hogy azt a számára való, saját kezéhez való joghatályos teljesítésnek ismeri el.

3.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon bányatelek jogi jelleg áll fenn, mely az átruházásnak nem akadály.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján III/5. sorszám alatt elővásárlási jog van bejegyezve a MAGYAR ÁLLAM javára, melynek elővásárlási jogát az ingatlan esetében a Magyar Állam tulajdonosi jogkörébe eljáró szerv gyakorolja. A felek tudomásul veszik, hogy erre való tekintettel jelen szerződés érvényessége a jogosult nyilatkozatától is függ.

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a továbbiakban per, teher és igénymentes, melyért az eladó szavatosságot vállal.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy ingatlanon 2020.09.01. napjától 2029.12.31. napjáig haszonbérleti szerződés áll fenn a Füzesabonyi Agrár Zrt. 3390 Füzesabony, Ipartelep út 16. szám alatti haszonbérlettel. A haszonbérleti díj mértéke 58.000.-Ft/Ha/Év, mely minden tárgyévi december 31.-ig kerül kifizetésre.

Kocsis Zsolt eladó

Antal László vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 13. napján:

Gulyásné dr. Farkas Eva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Eva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-839
Mobil: 48051657-130
KASZ: 36060894

A vevő a haszonbérleti jogviszony lejártát követően tudja birtokba venni az ingatlant, mely időponttól viseli annak terheit és élvezi hasznát.

5.) Az eladó már most, jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, a teljes vételár megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga a tulajdonából törlésre kerüljön, mellyel egyidejűleg adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a HMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. hivatalát, hogy a tulajdonjog változást, az eladó tulajdonjogának törlését, a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában jegyezzék át, melyhez mindkét fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

7.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba.

Mint az ingatlan tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 14. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, így azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget vállalom azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13.§.(1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.
- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.
- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.
- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.
- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül- jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.
- A 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

8.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott, regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző vállalkozó, aki helyett a termőföld hasznosítását, használatát a többmint 25 %-ban tulajdonát képező Füzesabonyi Agrár zrt. (cégjegyzékszám: , adószám: adószám:

3390 Füzesabony, Ipartelep út 16. szám alatti székhelyű mezőgazdasági termelőszervezet végzi el. Kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanrész tulajdonszerzésétől számított 5 évig a tulajdoni részét nem csökkenti 25 %-os mérték alá, a termelőszervezet pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonszerzéstől számítva legalább 5 évig műveli a termőföldet. A vevő ezen tény és nyilatkozat alapján kéri az illetékmentesség biztosítását.

Kocsis Zsolt eladó

Antal László vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 13. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-
AASZ: 48051657-1-
KASZ: 36060894 2

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Szihalom Község Polgármesteri Hivatalánál 30 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

10.) A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. e.**, pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, és mivel olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve Magyarország területén azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti továbbá, hogy többmint egy éve Östermelők családi gazdaságának képviselője és nyilvántartottan - így a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a.**, pontjában megjelölteknek is megfelel. A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlant.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlan tulajdonosa, jelen ügylet eladója jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldik jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével- végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A Kormányhivatal ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében a vevő javára szólóan.

Szihalom Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

12.) A vevő kijelenti, hogy az ingatlant birtokösszevonási célból vásárolja meg, mivel az ingatlannal azonos táblában elhelyezkedő több termőföld ingatlan áll a tulajdonában, - Szihalom külterület 0218/15, 0218/34, 0218/37, 0218/38, 0218/39, 0218/44, 0218/46 hrsz - mely alapján az eladó az 1995. évi CXVII. Tv. 1.sz melléklet 9.5.1.da., pontja alapján adómentességet érvényesíthet.

13.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg, egyben felhatalmazzák az ingatlan-nyilvántartásban való teljeskörű eljárásra is. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed.

A felek megbízzák továbbá az ügyvédnőt arra, hogy az okirathoz tartozó, előírt szükséges B400-as adatlapot töltsse ki és azt a NAV felé továbbítsa.

A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan elfogadta.

A felek nyilatkoznak arról, hogy az ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás, javítás végrehajtására.

14.) A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

Kocsis Zsolt eladó

Antal László vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 13. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-830
Adószám: 48051657-1-09
KASZ: 36060894

15.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

16.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

17.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmaznak, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják.**

Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

Jelen okirat 2 lapon, négy oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 7 példányban.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2026. október 13.

Kocsis Zsolt *eladó*

Antal László *vevő*

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 13. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
Ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-810
Akk. szám: 48051657-1-0
KASZ.: 36060894