ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Oláh Ferenc szül. Oláh Ferenc
Szül. hely, idő: .; an. személyi azonosító:
adóazonosító: , személyi igazolvány száma: ; 3433 Nyékládháza, Hunyadi János utca 5. szám alatti lakos, magyar állampolgár; mint **Eladó**

másrészről
Vasvenszki László szül. Vasvenszki László
Szül. hely, idő: ; an. ; személyi azonosító:
adóazonosító: , személyi igazolvány száma: ; földműves nyilvántartási száma: NAK regisztrációs számmal nem rendelkezik; 3433 Nyékládháza, Béke utca 9. szám alatti lakos, magyar állampolgár; mint **Vevő**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Ingatlan megjelölése

1.1. Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban **Nyékládháza (zártkert) 1934/4 hrsz.** alatt nyilvántartott, 3193 m2 alapterületű, 6.47 AK értékű, gyümölcsös, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú ingatlant (továbbiakban: ingatlan).

Felek megállapítják, hogy az ingatlant terheli az MVM Émász Áramhálózati Kft. javára az ingatlan területéből 16 m2-t érintően bejegyzett vezetékjog, egyebekben az ingatlan per-, igény- és tehermentes; a tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan a fentiektől eltekintve per-, igény- és tehermentes; kijelenti továbbá, hogy azt sem adó vagy adó módjára behajtandó köztartozás, sem egyéb számlatartozás nem terheli.

1.2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan elidegenítésére vonatkozóan a mai napig más személlyel szerződést nem kötött, arra kötelezettséget nem vállalt; elővásárlási jogot más részére szerződésben nem biztosított; az ingatlannal kapcsolatosan más személynek követelése, igénye nincs. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, vagy bármilyen jogcímen jogosultja nincs.

1.3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződésnek az Eladó általi aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz; és nincs olyan eljárás, ami az ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, és a jelen szerződés teljesítését érintené. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés aláírása sem családjogi, sem hitelezővédelmi érdekeket nem sért.

KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizedesvédő u. 3. fsz/3
Tel.: 20/391-6982

2. A vételár megfizetése

2.1. Felek az ingatlan vételárát az ingatlan értékével és elhelyezkedésével arányosan **3.800.000.- Ft**, azaz Hárommillió-nyolcszázezer forint összegben határozzák meg.

2.2. Vevő a vételárat jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról rendelkező határozat jogi képviselő általi átvételétől számított 8 napon belül köteles megfizetni Eladó részére Eladó felesége, Oláh Ferencné nevén az OTP Banknál vezetett számú számlájára történő átutalás útján.

Eladó a fenti bankszámlára történő átutalást a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Felek rögzítik, hogy a vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor az a fentiekben megjelölt bankszámlaszámon maradéktalanul jóváírásra került. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetését jogi képviselő részére haladéktalanul írásban, e-mailben bejelenti.

2.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a fizetésre megállapított határidőig a vételárat nem fizeti meg Eladó részére, úgy Eladó 5 napot meghaladó késedelem esetén jogosult jelen szerződéstől írásban elállni. Ezen írásbeli nyilatkozatot a Vevő szerződésben szereplő címére ajánlott tértivevényes küldeményként kell megküldeni, és azt a szerződő felek a postára adást követő 10. napon akkor is kézbesítettnek fogadják el, ha azt a Vevő nem vette át. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó elállási nyilatkozatának kézhezvételét követő 3 napon belül adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön a jelen szerződéssel kapcsolatosan a tulajdoni lapra bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog.

3. Birtok átruházása

3.1. Felek megállapodnak, hogy Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza át Vevőre. Vevő a birtokbaadás napjától kezdve élvezi az ingatlan hasznait, viseli a terheit, valamint a kárveszélyt.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó, az ingatlan hasznosítására nem került sor, azt kizárólagosan ő használta.

4. Tulajdonjog átruházása

4.1. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg – külön okiratba foglalt tartalommal – adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, s ezzel egyidejűleg Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja; s tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

Fentiekre figyelemmel felek közösen kérik, és Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzés hatályának kezdetére

KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. fsz/3.
Tel.: 20/391-6982

irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

4.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát jelen szerződéssel egyidejűleg az eljáró ügyvédnél 5 eredeti példányban letétbe helyezi azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd ezen okiratot csak és kizárólag abban az esetben adhatja ki, illetve használhatja fel Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzése érdekében, ha a teljes vételár Eladó részére maradéktalanul megfizetésre kerül.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről az eljáró ügyvédet a vételár megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül írásban értesíti, aki ezen értesítést követően a bejegyzési engedélyt benyújtja a földhivatalhoz.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó ezen értesítési kötelezettségének a fenti határidőn belül nem tesz eleget, úgy a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásával Vevő is kérheti a tulajdonjog bejegyzési kérelem földhivatalhoz történő benyújtását, így eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

5. Nyilatkozatok

5.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga az alábbiak szerint áll fenn:
Vevő a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Miskolc) által számon nyilvántartásba vett földművesnek minősül.

Vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye (3433 Nyékládháza, Béke utca 9.) legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az ingatlan fekszik (Nyékládháza), erre figyelemmel helyben lakónak minősül.

Fentiekre figyelemmel Vevő elővásárlási joga a Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pont alapján áll fenn, mint helyben lakó földműves.

5.2. Vevő a Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra – Fftv.-ben meghatározott kivétellel - nem hasznosítja.

5.3. Vevő a Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. fsz./
Tel.: 20/391-6982

5.4. Vevő a Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.5. Vevő az Inytvhr. 42. §-ra hivatkozással kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5.6. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában állna, a jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időben eleget tesz a Fftv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének.

5.7. Vevő a Fftv. 16. § (1)-(2) bekezdései alapján kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan adásvételével a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a Fftv. szerinti földszerzési maximumot (300 ha), vagyis Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti továbbá, hogy a már birtokában lévő földek területnagysága a jelen szerződéssel a birtokába kerülő ingatlannal együtt sem haladja meg az 1200 ha-t (birtokmaximum).

5.8. Eladó a Fftv. 15/A. § alapján kijelenti, hogy az ingatlanra földhasználati szerződést, többlethasználati megállapodást nem kötött.

5.9. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, vonatkozásukban az ingatlan-szerzést és elidegenítést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.

5.10. Vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig az ingatlan tulajdonjogát nem idegeníti el, az ingatlanon vagyoni értékű jogot nem alapít, és az ingatlant (egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként) mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel kéri az Itv. 26. § (1) bekezdése p) pontja szerinti illeték-kedvezmény alkalmazását a visszterhes vagyonátruházási illeték megállapítása során

6. Hatósági eljárás és jóváhagyás

6.1. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés hatálybalépésének a feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg hatályossá válik. A jóváhagyásig vagy annak megtagadásáig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben levő szabályok szerint kell megítélni.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződést a Fftv. 21. §-a alapján az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát, elrendeli annak közzétételét, egyidejűleg megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. fsz/3.
Tel.: 20/391-6982

7. Ügyvédi meghatalmazás

7.1. Felek megbízzák a Kozák Ügyvédi Irodát (3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. Fszt. 3.; eljárásra jogosult dr. Kozák Andrea ügyvéd; KASZ: 36063922) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, javításával, esetleges kiegészítésével, valamint meghatalmazzák a jóváhagyással kapcsolatos és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban történő képviselettel, továbbá a B400E nyomtatvány benyújtásával.

7.2. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Felek kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre őket kioktatta, azt tudomásul vették. Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
Felek az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét bármely károkozás miatt (ide nem értve a szándékos károkozást) a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesülete által meghatározott mindenkori alapbiztosítási összegre korlátozzák, az ügyvéd fentieket meghaladó mértékű anyagi felelősségét kizárják.
Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést szerkesztő ügyvédtől az erre irányuló tájékoztatást megkapták. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvédnek nincs adó, illetve illetékjogi szakképesítése, ezért a fentiektől eltérő illetékkiszabásra, illetve adó megállapításra vonatkozó felelősségét kifejezetten kizárja.

8. Egyéb rendelkezések

8.1. Felek kötelesek jelen szerződés megkötése, fennállása alatt és esetleges megszüntetése során is kötelesek kölcsönösen együttműködve, a tisztesség követelményének figyelembevételével eljárni, s tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről. Felek lényeges körülménynek tekintik azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.

8.2. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-azonosítási kötelezettséggel kapcsolatosan. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arról, hogy személyes adataikat eljáró ügyvéd a szerződéssel kapcsolatos megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése céljából kezeli, s azok kizárólag a szerződéssel összefüggésben kerülnek felhasználásra, s a jogszabályban előírt irattározási ideig kerülnek tárolásra.

8.3. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az ügylet megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a jelen szerződésben tett szerződéses jognyilatkozataik egybehangzó és valós akaratukat tartalmazza, részükről titkos fenntartás, vagy rejtett indok nem áll fenn.

8.4. Felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésével, valamint a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségek Vevőt terhelik.

KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. fsz.
Tel.: 20/391-6982

8.5. Felek megállapodnak, hogy a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban, e-mailben vagy ajánlott levél útján teszik meg; a szóban, vagy ráutaló magatartással tett nyilatkozat érvénytelen.
Felek megállapodnak, hogy amennyiben az okiratokat, nyilatkozatokat ajánlott küldeményként (a fentiekben megadott címekre) adták postára, úgy azokat a feladástól számított ötödik munkanapon a címzetthez megérkezettnek kell tekinteni. Amennyiben a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste" vagy „nem fogadta el" jelzéssel érkezett vissza), vagy a postai kézbesítés nem lehetséges (így különösen, de nem kizárólagosan: az irat a feladóhoz „címzett ismeretlen", „címzett ismeretlen helyre költözött", „cím elégtelen" jelzéssel érkezik vissza) az okiratot, nyilatkozatot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik napon kézbesítettnek kell tekinteni.
Felek az egymás részére e-mail útján megküldött leveleket, értesítéseket azok feladását követő első munkanap 18.00 óráig elolvasottnak tekintik, kivéve, ha a küldő fél az e-mail kézbesíthetetlenségéről hibaüzenetet kap. Ebben az esetben az értesítést a fentiek szerint postai úton kell megküldeni.
Felek megállapodnak, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt bármely adatban bekövetkezett változást kötelesek egymással a változást követő 3 napon belül igazolható módon közölni.

8.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezései az irányadók.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy 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. Felek jelen szerződést az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében elolvasták, annak szövegét megértették, a szükséges kérdéseket feltették, és mindezek után mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták.

Miskolc, 2026. október 12.

Oláh Ferenc Eladó

Vasvenszki László Vevő

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és Miskolcon, 2026. október 12. napján ellenjegyzem, egyidejűleg az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom:
dr. Kozák Andrea ügyvéd
KASZ: 36063922

KOZÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kozák Andrea ügyvéd
3525 Miskolc, Tizeshonvéd u. 3. fsz/3
Tel.: 20/391-6982

Elektronikus rendszeren belül magyarorszag.hu
kormányzati honlapon (portálon)
a közzététel megtörtént: 2026. 11. 04.
Közzététel kezdő napja: 2026. 11. 05.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 12. 04.
Levétel napja: .....
Nyékládháza, ...

A határidő jogvesztő.