A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Hirdetmény közzétételének időpontja: 2026.11.04
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 05
utolsó napja 2026. 12. 04
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészről

[illegible]ndrea (születési neve: **Vályi Andrea**, születési helye és ideje: [illegible] ja születési neve: [illegible] állampolgársága: **magyar**, személyi azonosítója: [illegible], adóazonosító jele: [illegible], lakcíme: **3464 Tiszavalk, Petőfi utca 47.**), **mint eladó**

*- a továbbiakban úgyis, mint **eladó** -*

másrészről

Tolvajné Lakatos Marianna (születési neve: **Lakatos Marianna**, születési helye és ideje: [illegible] nyja születési neve: [illegible] állampolgársága: **magyar**, személyi azonosítója: [illegible] adóazonosító jele: [illegible] lakcíme: **3465 Tiszabábolna, Körút utca 9.**, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagságának a száma: [illegible] MVH regisztrációs száma: [illegible] tagságával érintett őstermelők családi gazdaságának a nyilvántartási száma: [illegible] őstermelők családi gazdaságát nyilvántartószerv: Nemzeti Agárgazdasági Kamara Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Igazgatósága, földműves nyilvántartásba vételi száma: Mezőkövesdi Járási Földhivatal: **vevő**

*- a továbbiakban úgyis, mint **vevő** -*

között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1./ A TISZABÁBOLNA 2337. hrsz-ú zártkerti **szántó** művelési ágú **2200 m³** térmértékű **1,61 Ak kataszteri tiszta jövedelmű termőföld ingatlan 2/2 hányadban Vályi Andrea eladó tulajdonában áll, amely termőföld ingatlanban fennálló 2/2** tulajdoni hányadának a tulajdonjogát **130.000,-** /azaz egyszázharmincezer/ **Ft-os vételáron eladja, a vevő pedig megvásárolja azt**.

2./ Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy **a szerződés tárgyát képező termőföld nincs haszonbérleti joggal lekötve, azon harmadik személynek nem áll fenn és nincs bejegyzett földhasználati joga.**

Az eladó a szerződés aláírásával a szerződés tárgyát képező ingatlani hányad birtokát a vevőre átruházza, azzal, hogy **a vevő a szerződés hatósági jóváhagyása esetén jogosult az ingatlan birtokába lépni.**

3./ A vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) **5. § 7.** (földműves), **9/a.** (helyben lakó) **pontjaiban foglalt szabályokkal összhangban a szerződés tárgyát képező ingatlani hányad megvásárlására elővásárlási joggal rendelkezik, helyben lakó földműves<u>ként</u>** (Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pont).

4./ A jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerint **egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak is minősül, amelynek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére az eladó** – *többek között a Földforgalmi tv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai alapján* - **kötelezettséget vállal.**

5./ A vevő az eladó részére a szerződés 1./ pontban rögzített vételárat banki átutalással már megfizette, ennek tényét, azaz a vételár teljesítési számlán megtörtént jóváírását az eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Az eladó által a teljesítésre megadott bankszámla száma:

6./ A szerződés tárgyát képező földön nem található olyan ültetvény, felépítmény, földrészlet vagy a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, amelynek ellenértékét 2013. évi CXXII. törvény 8. § (3) bekezdése értelmében a vételáron belül külön fel kellene tüntetni.

7./ Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **per, teher és igénymentes**, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, ezért szavatosságot vállal.

8./ A felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, tulajdon-átruházási és – szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

9./ A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésen alapuló szerzése nem ütközik sem a 2013. évi CXXII. törvény sem pedig egyéb törvény vagy jogszabály korlátozásába, a szerzésével a tulajdonában és a használatában lévő termőföldek mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a által meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximumot. A vevő kijelenti, hogy **részaránytulajdonnal nem rendelkezik**, továbbá azt, hogy amennyiben jobb tudomása ellenére részaránytulajdonnal mégis rendelkezne, úgy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege biztosan nem több mint 300.

Kelt Mezőkövesden, 2026. év október hó 19. napján

Vályi Andrea
eladó

Tolvajné Lakatos Marianna
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év október hó 19. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd. Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 49/311-356; 30/625-5048

10./ A vevő a szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §- aiban foglaltakra figyelemmel akként nyilatkozik, hogy

a) vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
b) arra az esetre, ha felek jobb tudomása ellenére a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában lenne, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnésüket követő időre az (a) pontban foglalt kötelezettségek teljesíti;
c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
d) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki;
e) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy „a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött".

A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésének ab) pontja szerint nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát a legalább 25%-ban a tulajdonában, vagy közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban a tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezetnek engedi át.

11./ Az eladó – *az őt megillető vételár megfizetésére is tekintettel* - a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés hatósági jóváhagyása esetén a TISZABÁBOLNA zártkert 2337. hrsz-ú ingatlan szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a vevő tulajdonjogát ADÁSVÉTEL jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba és azzal egyidejűleg ugyanezen tulajdoni hányad vonatkozásában az ő, mint eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

12./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból fogja kezdeményezni a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 80. § (2) bek.).

13./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel, ill. a tulajdonjog változással kapcsolatos költségeket – *így többek között a jelen okirat elkészítésével felmerült ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket* - a vevő viseli.

14./ A földműves vevő a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vevő erre tekintettel az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja által biztosított illetékmentesség alkalmazását kéri.

15./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem az 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59 – 64. § -aiban, valamint a törvény I. számú mellékletének 9.5. pontjában foglalt szabályairól, amelyek szerint

a) 15 %-os mértékű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik;
b) az Szja tv. 62. (4) bekezdése szerint az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem az adózás alapjául számított összeg 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.
c) adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja;

Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan ½ hányadának tulajdonjogát 2011. évben, további ½ hányadának tulajdonjogát 2017. évben szerezte meg.

16./ A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

17./ A szerződés aláírásával a felek jelen okirat elkészítésére megbízást, az okiraton alapuló jogváltozások átvezetése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviseletük ellátására pedig meghatalmazást adnak a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével is elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvéd (székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6., kamarai azonosító száma: 36058976) részére.

18./ A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviseletüket a vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés jóváhagyása, közlése valamint hirdetményi közzététele iránti eljárásokban az illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt ellássa.

19./ A vevő meghatalmazza dr. Dobos András egyéni ügyvédet arra is, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához rendszeresített B400E nyomtatványt a nevében és a képviseletében aláírja, valamint az adóhatósághoz benyújtsa, ezen meghatalmazás azonban nem terjed ki a vevőnek a jelen szerződésen alapuló vagyonszerzési illeték megállapítása iránti eljárásban történő képviseletére.

20./ A felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy az esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés és az azon alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés lényegét és a szerződésen alapuló széljegyet nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén ezen körben az adásvételi szerződés szükség szerinti javítását külön hozzájárulásuk és aláírásuk nélkül is elvégezze.

Kelt Mezőkövesden, 2026. év október hó 19. napján

Vályi Andrea
eladó

Tolvajné Lakatos Marianna
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év október hó 19. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd. Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
A.Sz.: 36058976
Tel.: 49/511-356; 30/625-5048

21./ A **felek** jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban (Szabályzat) foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. **A felek** elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújtott a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának a kötelezettségéről. A **felek** jelen szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. és a Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen. Az okiratszerkesztő ügyvéd **a felek** személyes adatait a reá, mint adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükségesen kezeli. **A felek** a jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során **a saját nevükben járnak el.**

22./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi szabályokról - *, így különösen a foglalóra, az előlegre, az adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó szabályokról, az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályairól, a szerződéses biztosítékok kikötésének, valamint az ügyvédi letétbe történő teljesítésnek a lehetőségeiről,* - amelyeket a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek, illetve elfogadtak.

23./ A felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést – *az abban részletesen felvett tényekre és adatokra tekintettel – ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától - figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdésében foglaltakra is* – eltekintenek. A jelen ügyletkötéssel kapcsolatos számla által is tanúsított ügyvédi megbízási díjat – *mint ahogyan arra a szerződés korábbi rendelkezései is utal – a vevő viseli.*

Szerződő felek jelen **7** eredeti példányban készült **adásvételi szerződést**, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt Mezőkövesden, 2026. év október hó 19. napján

Vályi Andrea
eladó

Tolvajné Lakatos Marianna
vevő

ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
Megyei Ügyvédi Kamara Vill. 2.
KASZ: 36058976
Tel.: 30/625-5048

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év október hó 19. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd. Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976