Kifüggesztés időpontja: 2026.11.05.
Elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő: 2026.12.07.
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A hirdetőtábláról levétel időpontja: 2026.12.08.

Ikt. szám: SELKH/342-2/2026.
Kifüggesztés helye: Selyeb Község Önk
és a Selyebi Közös Önkormányzati Hiva

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyrészről

Küss András született: Küss András (születési hely és idő: anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jel: lakcím: 3562 Onga, Hunyadi utca 71. szám alatti lakos), mint Eladó - a továbbiakban **Eladó -**, másrészről

Kemény László született: Kemény László (születési hely és idő: anyja neve: személyazonosító jel: adóazonosító jel: adószám: földműves nyilvántartási szám: NAK szám: 3800 Szikszó, Bolt utca 43. szám alatti lakos), mint Vevő, - a továbbiakban **Vevő** –

az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1. 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 2336/9004-ed arányú osztatlan közös tulajdonát** képezi a **Selyeb külterületén 038/5 hrsz.** alatt felvett **"szántó, kivett út"** megnevezésű, mindösszesen **3 ha 3664 m²** térmértékű, **22,51 AK** értékű ingatlan.

   1.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 26640/1504192-ed arányú osztatlan közös tulajdonát** képezi a **Selyeb külterületén 041/11 hrsz.** alatt felvett **"szántó, fásított terület"** megnevezésű, mindösszesen **24 ha 5038 m²** térmértékű, **207,92 AK** értékű ingatlan.

   1.3./ A szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 221/442-ed arányú osztatlan közös tulajdonát** képezi a **Selyeb külterületén 099/2 hrsz.** alatt felvett **"szántó"** megnevezésű, mindösszesen **4770 m²** térmértékű, **4,42 AK** értékű ingatlan.

   1.4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1./ és 1.3./ pontokban megjelölt ingatlanok vonatkozásában haszonbérleti szerződés van érvényben Kemény László vevővel 2020. december 15. napjától kezdődően, a haszonbérleti szerződés lejárata 2031. december 31. napja. A szerződésben kikötött ellenérték (haszonbér) 50 kg őszi takarmány búza/AK/év, vagy ezen termény a júliusi tőzsdei árnak megfelelően szállítási költséget nem tartalmazó átlagárának megfelelő összeg.

   1.5./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1./ - 1.3./ pontokban megjelölt ingatlanok az 1.4./ pontban rögzítetteken túlmenően **per-, teher- és igénymentesek**, azokat adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, és azokon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő ingatlanszerzését és birtoklását akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

2. 2.1./ Az Eladó az 1.1./ - 1.2./ pontokban megjelölt ingatlanokat el kívánja adni, a Vevő pedig meg kívánja vásárolni a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **2.100.000,- Ft, azaz Kettőmillió-egyszázezer forint <u>egybefoglalt</u> vételáron** a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 19. § (5) bekezdés a) pont alapján figyelemmel arra, hogy az 1.1./ - 1.2./ pontokban megjelölt ingatlanok egymással szomszédosak (Fftv. 5. § 23. pont).

   2.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 2.1./ pontban megjelölt vételár az ingatlanok akként oszlik meg, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vételára **1.400.000,- Ft, azaz Egymillió-négyszázezer** forint, az 1.2./ pontban megjelölt ingatlan vételára **700.000,- Ft, azaz Hétszázezer** forint.

Küss András Eladó

Kemény László Vevő

2.3./ Az Eladó az 1.3./ pontban megjelölt ingatlant el kívánja adni, a Vevő pedig meg kívánja vásárolni a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **400.000,- Ft, azaz Négyszázezer forint vételáron**.

2.4./ A felek a vételárat a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik. Mindezekre tekintettel a felek jelen szerződés értékarántalanság címén történő megtámadásáról lemondanak.

2.5./ A 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel szerződő felek rögzítik azt is, hogy az ingatlanokon sem felülépítmény, sem ültetvény, illetve a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, a 2.1./ és 2.3./ pont szerinti vételárakat szerződő felek kizárólag a földterületek ellenértékeként jelölik meg.

3. 3.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1./ és 1.3./ pontokban megjelölt ingatlanok vonatkozásában a Vevőnek 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja alapján** áll fenn elővásárlási joga **földet használó olyan földművesként,** akinek **az életvitelszerű lakáshasználata helye** vagy a mezőgazdasági üzemközpontja **legalább 3 éve** olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az 1.1./ - 1.2./ pontokban megjelölt ingatlanok fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton **legfeljebb 20 km távolságra van**.

   3.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.2./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a Vevőnek 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1) bekezdés e) pont alapján** áll fenn elővásárlási joga **olyan földművesként,** akinek **az életvitelszerű lakáshasználata helye** vagy a mezőgazdasági üzemközpontja **legalább 3 éve** olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az 1.2./ pontban megjelölt ingatlan fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton **legfeljebb 20 km távolságra van**.

   3.3./ A Vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti feltételnek, azaz legalább 1 éve **családi mezőgazdasági társaság tagja.**

   3.4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok vonatkozásában a jelen adásvételi szerződés biztonsági okmányra szerkesztett 1 példánya, illetve további 3 példány eredeti adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1a) bekezdése alapján előzetes vizsgálat céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, majd a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 2. §-a alapján az illetékes jegyző részére annak kifüggesztése céljából megküldésre kerül.

4. A szerződő felek rögzítik, hogy **a Vevő a *jelen szerződés aláírásával egyidejűleg* megfizet Küss András Eladó** részére banki átutalás útján **2.500.000,- Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint vételárat**, melyet az Eladó nevén az Erste Bank Hungary Zrt. pénzintézetnél vezetett **11600006-00000000-77464293** számú bankszámlaszámra teljesít. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

5. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokbaadására a ***jelen szerződés aláírásával egyidejűleg*** kerül sor. A Vevő ettől a naptól kezdve viseli az ingatlanok tulajdonjogához kötődő terheket és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető.

6. Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanoknak rejtett hibájuk nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg.

Küss András Eladó

Kemény László Vevő

7. Az Eladó kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül ***a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg*** az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **Kemény László Vevő tulajdonjoga 2336/9004-ed tulajdoni arányban,** az 1.2./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **Kemény László Vevő tulajdonjoga 26640/1504192-ed tulajdoni arányban,** míg az 1.3./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **Kemény László Vevő tulajdonjoga 221/442-ed tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba **„v é t e l"** jogcímén bejegyzésre kerüljön.

8. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.

9. Vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII sz. tv. 5. § 7. pont szerinti „földműves" kategóriának, tekintve, hogy a Vevő a 7.a./ pont szerint mezőgazdasági tevékenységet igazoltan több mint három éve saját nevében, saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat és ebből igazoltan árbevétele származott.

10. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik, kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

11. 11.1./ A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban foglalt korlátozásba nem ütközik.

    11.2./ A Vevő 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 más célra nem hasznosítja.

    11.3./ A Vevő kijelenti, hogy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozás (földhasználati díjtartozás) nem áll fenn.

    11.4./ Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12. 12.1./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek (a továbbiakban: költségek) a Vevőt terhelik. A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a vagyonszerzési illeték, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség tekintetében.

    12.2./ Vevő tudomásul veszi az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésében foglaltakat és kijelenti, hogy a vásárolt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, amelyre tekintettel az illeték megállapítása során **kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt mentesség alkalmazását**.

13. 13.1./ A szerződő felek a jelen okirat és az azzal kapcsolatos egyéb okiratok szerkesztésével és ellenjegyzésével, a jelen jogügylettel érintett tulajdonjog bejegyzésével, tulajdonjog törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, valamint az illetékes földhivatal, a mezőgazdasági igazgatási szerv és a NAV előtti eljárással a Mészáros Ügyvédi Irodát (székhely: 3525 Miskolc, Toldi utca 9. szám) hatalmazzák meg a jelen szerződésben esetlegesen felmerülő, a szerződés érdemét nem érintő szám-, adat-, és szövegelírás korrigálására is kiterjedő módon.

Küss András Eladó

Kemény László Vevő

13.2./ A szerződő felek jelen szerződés egy eredeti ügyvédi példányát tényvázlatként elfogadják, külön tényvázlat felvételét nem kérik. Az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta az Eladót, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre, mely tájékoztatás tényét Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

14. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyletükhöz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról. Felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

15. A szerződő feleket az eljáró ügyvéd tájékoztatta, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján, valamint az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Az eljáró ügyvéd az azonosítást a szerződő felek hozzájárulása alapján a személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében a felek által rendelkezésre bocsátott adatok központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, illetve a személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványaik központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkereste a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, mely megkeresés a felek előzetes hozzájárulásával elektronikus úton történő adatigényléssel valósult meg.

A jelen adásvételi szerződést a szerződő felek közös átolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Ptk., a 2013. évi CXXII tv. és a 474/2013. Korm. rendelet szabályai az irányadóak.

Miskolcon, 2026. évi október hó 06. napján

Küss András	**Keményy László**
- Eladó -	*- Vevő -*

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. évi október hó 06. napján azzal, hogy a 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § (1) bekezdésének b)-d) pontjaiban foglaltakat Dr. Nagy-Ráski Edina ügyvéd végezte el.
Dr. Mészáros János József ügyvéd
KASZ száma: 36065294

MESZAROS ÜGYVÉDI IRODA
DR. MÉSZÁROS JÁNOS JÓZSEF ÜGYVÉD
3525 Miskolc, Toldi út 9.
Tel./Fax: 46-506-005, 506-006