Adásvételi Szerződés

KIFÜGGESZTÉS KEZDŐ NAPJA:	2026. 11. 05.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA:	2026. 11. 06
ELFOGADÓ JOGNYILATKOZAT BENYÚJTÁSI HATÁRIDEJE:	2026. 12. 07
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!	
LEVÉT NAPJA:	

Mely létrejött egyrészről **Mihály Antal** 7677 Orfű, Naposdomb utca 3. szám alatti lakos,
Személyes adatok: (születési név:
adóazonosítójel: személyi ig.szám: lakcím-kártyaszám:
állampolgár)
Mihály József Zsolt 3377 Szihalom, Hunyadi János út 98. szám alatti lakos, mint **eladók** (továbbiakban: eladók)
Személyes adatok: (születési név:
adóazonosítójel: személyi ig.szám: lakcím-kártyaszám:
állampolgár)

másrészről **Tóbi János** 3390 Füzesabony, Ifjúság út 24.szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
Személyes adatok: (születési név:
adóazonosítójel: szig.sz: lakcímnyilvántartó szám:
, uniós regisztrációs szám: földműves nyilvántartásba vétel száma Füzesabonyi Földhivatalnál: számon, agrárkamarai nyilvántartási szám:
magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladók ½-ed, ½-ed részbeni tulajdonát képezi **a SZIHALOM külterület 0132/36 hrsz** alatt jegyzett, 1 ha 7562 m² területű, szántó művelési ágú, 67,09 AK értékű, 1 minőségi osztályú ingatlan.

Az eladók eladják a vevő megvásárolja az eladók tulajdonát képező teljes tulajdoni részét **SZIHALOM külterület 0132/36 hrsz** alatt jegyzett, összesen 1 ha 7562 m² területű, szántó művelési ágú, összesen 67,09 AK értékű, 1 minőségi osztályú ingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Szihalom külterületén megtalálható.

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

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **4.000.000.-Ft-ban**, azaz négymillió forintban határozzák meg a felek.

A felek rögzítik, hogy a vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan teljes vételárát megfizette az eladók részére átutalás útján az alábbi számlaszámokra és összegekben:

- Mihály Antal eladó nevén szereplő számlájára való utalással 2.000.000.-Ft-ot.
- Mihály József Zsolt eladó nevén szereplő számlájára való utalással 2.000.000.-Ft-ot.

Az eladók a 4.000.000.-Ft átvételét aláírásukkal elismerik, nyugtázzák, kijelentik, hogy a vevővel szemben további követelésük nincs.

Az eladók a megjelölt számlákra való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, egyben nyilatkoznak arról, hogy a megjelölt számlaszámokra való utalást saját kezükhöz való joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy azon nem várt esetben, ha nem kerül a vevővel jóváhagyásra az az adásvételi szerződés, úgy a most átvett vételárat haladéktalanul visszafizetik a részére.

3.) A felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III/2. sorszám alatt „Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége" tény bejegyzés áll fenn az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészekre 2031.04.29.-ig terjedő időtartamig. A felek ezen adásvétellel kötelezettségüket határidőn belül teljesítik, melyre való tekintettel kérik a Földhivatalt, hogy ezen tulajdoni részekről a kötelezettséget töröljék a tulajdonjog átjegyzésével egyidejűleg.

Mihály Antal *eladó* Mihály József Zsolt *eladó* Tóbi János *vevő*

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 12. napján: Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-8[illegible]
[illegible]: 48051657-1-[illegible]
KASZ.: 36060894

SJ/9776/2026

Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant további per, teher és igény nem terheli, melyért az eladók szavatosságot vállalnak.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy a az ingatlanon jelenleg még haszonbérleti jog áll fenn a Szemere – Mag Kft. 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 269. – *cégnyilvántartás szerint: 3397 Maklár, külterület II. telep* - szám alatti haszonbérlővel 2026.12.31. napjáig, így azt a vevő csak a haszonbérleti jogviszony megszűnése után tudja birtokba venni.

A felek rögzítik, hogy a haszonbérleti szerződésből eredő minden eladókat terhelő kötelezettség és illető jogosultság a vevőre száll át a tulajdonjog megszerzésével.

A felek rögzítik, hogy a 2026. évi haszonbérleti díj még az eladókat illeti meg, de a haszonbérleti szerződésből eredő minden eladókat terhelő kötelezettség és illető jogosultság a vevőre száll át a tulajdonjog megszerzésével egyidejűleg.

5.) Az eladók már most, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár teljes megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják 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 Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.-t, hogy a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában jegyezzék át, melyhez mindkét fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

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. §. – 15. §-a és a 27. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföldek harmadik személy használatában van, így azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget vállalok azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg.
- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföldek használatba vételét követően annak használatát másnak nem engedem át, azt magam használom 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 gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számítottan 5 éven át a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, és egyéb vagyoni jogot nem alapít rá, és kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Igazgatóság Illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

Mihály Antal *eladó* **Mihály József Zsolt** *eladó* **Tóbi János** *vevő*

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 12. napján: **Gulyásné dr. Farkas Éva**
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-8[illegible]
Adó. szám: 48051657-1-[illegible]
KASZ.: 36060894

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, mivel olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve 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 nyilatkozik arról, hogy többmint egy éve **őstermelők családi gazdaságának képviselője, melynek nyilvántartási száma:** , 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 tulajdonosai, jelen ügylet eladói 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 megküldi 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.

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

12.) A felek kijelentik, hogy mindhárman nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

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 töltse 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 jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

Mihály Antal *eladó* **Mihály József Zsolt** *eladó* **Tóbi János** *vevő*

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 12. 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
Adószám: 48051657-1-23
KASZ.: 36060894

15.) 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 büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezőek, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Jelen okirat 2 lapon, négy oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 8 példányban.

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

Füzesabony, 2026. október 12.

Mihály Antal *eladó*	**Mihály József Zsolt** *eladó*	**Tóbi János** *vevő*

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. október 12. 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-[illegible]
[illegible]: 48051657-1-[illegible]
KASZ: 36060894