A kormányzati portálon történő közzététel időpo
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának me
határidő első napja 2026. 11. 11. utolsó napja
Ehatáridő elmulasztása jogvesztő

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

§ dr. Szikszai Anita egyéni ügyvéd §
3530 Miskolc, Erzsébet tér 2. I. em.
Telefon: 06-20-417-34-67
E-mail: drszikszaianita@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyrészről **KOVÁCS BOTOND ANDRÁS SZ.** (, an.: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele 2040 Budaörs, Kismartoni utca 91. B ép. 1 em. 1 ajtó sz. alatti lakos, állampolgársága: magyar, bankszámla tulajdonos neve Kovács Botond András, bankszámlas , mint **eladó** (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **VADASFALVI TAMÁS SZ.** (, an.: személyi azonosító jele: adóazonosító jele adószáma 3562 Onga, Állomás utca 2/A. sz. alatti lakos, földművesi nyilvántartásba vételi határozat száma Szerencsi Járási Hivatal, agrárkamarai regisztráció szám MVH regisztrációs szám , állampolgársága: magyar), mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**); alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

INGATLANOK

1. Szerződő felek rögzítik, hogy **az Eladó 7300/52102 arányú tulajdonában áll a Halmaj, Külterület, 09/15 hrsz.** alatt felvett, **„szántó"** művelési ágú és ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **21 Ha 9588 m²** területű, **521,02 AK** értékű, Natura 2000 terület jogi jellegű ingatlan (értéke: **12.000.000,- Ft**; a továbbiakban: **Ingatlan-Illetőség**)

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan-Illetőség a 2026.10.06. napján lekért tulajdoni lap adatai szerint tehermentes.

ÁTRUHÁZÓ NYILATKOZATOK, TULAJDONJOG FENNTARTÁS

3.1 A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja az Ingatlan-Illetőséget az általa megismert és megtekintett állapotban, annak minden természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogyan az a megtekintéskor természetben megtalálható volt.

VÉTELÁR

4.1. Szerződő felek az **Ingatlan-Illetőség kölcsönösen kialkudott vételárát összesen 12.000.000,- Ft**, azaz tizenkettőmillió forint (a továbbiakban: **Vételár**) összegben határozzák meg.

4.2. Eladó a Fftv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozással rögzíti, hogy az Ingatlan-Illetőségen ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

4.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételárat az alábbi módon és ütemezés szerint köteles megfizetni.

Foglaló fizetés

5.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés valamennyi fél általi aláírásától számított 1 napon belül megfizet **1.200.000,- Ft,** azaz egymillió-kettőszázezer forint összeget kifejezetten foglaló jogcímén (a továbbiakban: **Foglaló**) az Eladó részére a jelen szerződés fejlécében az eladói adatoknál megjelölt bankszámlaszámra (a továbbiakban: **Eladói Számla**) történő utalással.

5.2. Szerződő felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével tisztában vannak és tudomásul veszik, hogy a szerződés teljesülésének meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben a szerződés egyik félnek sem felróható, vagy mindkét félnek felróható okból hiúsul meg, a foglaló visszajár. A szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beszámít.

Vételárhátralék megfizetése

5.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételárhátralékként fennmaradó **10.800.000,- Ft**, azaz tízmillió-nyolcszázezer forint összeg (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) megfizetésére a Vevő **a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított 5 napon belül** köteles az **Eladói Számla** történő utalással.

5.4. Eladó a Foglaló és a Vételárhátralék összegének az Eladói Számlára történő utalását a saját kezéhez történő a Vevő szerződésszerű teljesítésének ismeri el és azzal összefüggésben kifogást nem támaszt. Felek tudomásul veszik, hogy a Vételár azon a napon minősül teljesítettnek, amely napon annak teljes és hiánytalan összegét a számlát vezető pénzintézet az Eladói Számlán jóváírja.

5.2. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jóváhagyás tárgyában született határozatot, annak kézhezvételétől számított 2 munkanapon belül köteles e-mailben megküldeni az Eladó és a Vevő részére.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, LETÉTI SZERZŐDÉS

6.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen szerződésben foglaltak szerint ruházza át a Vevőre az Ingatlan-Illetőség tulajdonjogát. A teljes vételár későbbi kiegyenlítésére figyelemmel **Eladó külön okiratba foglalt nyilatkozattal** (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**) **adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását – és a felek közösen kérik, - hogy az Ingatlan-Illetőségre a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezzel egyidejűleg az Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból egészében törlésre kerüljön.**

6.2. Az Eladó a Bejegyzési Engedélyt 3 eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy azok attól számított 5 napon belül adhatók ki a Vevő részére, illetve nyújthatók be a földhivatalba, ha az Eladó a Vételár teljes megfizetését, annak megtörténtétől számított 3 napon belül, írásban (e-mail útján a drszikszaianita@gmail.com címre) bejelenti a letéteményes részére, vagy a Vevő, a fenti határidő lejártát követően, a teljes Vételár megfizetését banki átutalási bizonylattal igazolja a letéteményes felé.

6.3. Eladó a vételár teljes megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. **Eladó és Vevő a jelen okirat aláírásával együttesen kérik az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz**, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Új Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet (Új Inytv. vhr.) 45. §-ában foglaltak alapján **az Ingatlan-Illetőségre a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot Vevő javára 1/1 arányban jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba legkésőbb a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási osztály általi érkeztetésétől számított 6 hónapos határozott határidővel.**

6.4. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelme elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig az Ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránt jelen szerződés ingatlanügyi-hatósági széljegyzését követően kezdeményezett eljárásokat az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

6.5. Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az Új Inytv. vhr. 45. §-ában foglaltakról, mely szerint az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

6.6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6.2. pont szerinti rendelkezést az Üttv. 47. § (3) bekezdése szerinti letéti megállapodásnak tekintik. A letéti szerződés várható megszűnésének időpontja: 2027. április 30. A letéteményes a letétkezelést külön ellenérték nélkül végzi, azt az adásvételi szerződés megszerkesztésének és ellenjegyzésének munkadíja tartalmazza.

6.7. Fentiek kapcsán szerződő felek, valamint a jelen okirat szerkesztésével megbízott Letéteményes ügyvéd kifejezetten rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 6.1/-6.6./ pontjában foglalt rendelkezéseket az Eladó, mint Letevő, valamint Ügyvéd, mint Letéteményes és Vevő, mint jogosult között létrejött letéti szerződésként is tekintik, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik azzal, hogy a fenti letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

6.8. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely okból meghiúsul, és felek részéről az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, úgy a Letéteményes köteles a fentiek szerint letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket az Eladó részére hiánytalanul kiadni.

ELADÓI SZAVATOSSÁG

7.1. **Eladó az Ingatlan-Illetőség - a jelen szerződésben 10.1. pontjában megjelölt, Vevő mint haszonbérlő és Eladó mint haszonbérbeadó között fennálló haszonbérleti jogviszonyon kívül-per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.** Eladó továbbá szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan-Illetőséget adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, továbbá kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely az Ingatlan-Illetőség tulajdonjogának Vevő általi megszerzését, továbbá az Ingatlan-Illetőségnek megfelelő föld birtokba vételét vagy használatát akadályozná. Eladó ezen kijelentéséért szavatosságot vállal.

7.2. **Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladó a 7.1. pontban foglalt szavatossági kötelezettsége valamelyikét megszegi, azt a felek szerződésszegésnek tekintik** és az Eladó szerződésszegésére figyelemmel, **a Vevő az Eladóhoz intézett egyoldalú jognyilatkozatával jogosult elállni a jelen adásvételi szerződéstől. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Vevő elállása következtében a jelen szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg, melyre figyelemmel a Ptk. 6:212. § (3) bekezdése alapján a már teljesített szolgáltatások visszajárnak és a felek egymással kötelesek elszámolni a foglaló esetleges jogkövetkezményeinek megfelelő alkalmazásával.**

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ÉS JÓVÁHAGYÁSI ELJÁRÁS

8.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan-Illetőség vonatkozásában a Vevő elővásárlási jogra jogosult a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Fftv.**)

- **18. § (1) bekezdés b) pont bc) alpontja** szerint, mint a földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, illetve
- **18. § (4) bekezdés b) pontja** szerint, mint fiatal földműves.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 17. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy elővásárlási jogosultságát az alábbi okiratokkal bizonyítja, amelyeket közhiteles nyilvántartások tartalmaznak.

- Földművesi nyilvántartás;
- Földhasználati nyilvántartás;
- Személyi adat- és lakcím-nyilvántartás.

8.2. Az elővásárlási jog jogosultjainak értesítése kapcsán a Fftv. 21. §-a szerint a jelen szerződést - mint vételi ajánlatot – a szerződés felek általi aláírásától számított 8 napon belül az Eladónak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

8.3. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként hozott döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

8.4. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

8.5. Az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az A mezőgazdasági igazgatási szerv részére a 2013. évi CCXII. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés 4 eredeti példánya nyújtandó be, melyből egy példány biztonsági kellékekkel ellátott papír alapú okmányon készül.

8.6. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosultak bármelyike e jogával él, az adásvételi szerződés az Eladó és a jogát gyakorló jogosult között jön létre. Ebben az esetben az Eladó a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles az addig esetlegesen a részére megfizetett Foglaló összegét a jelen szerződés szerinti Vevő részére visszafizetni banki átutalással arra a bankszámlaszámra, melyről a Foglaló teljesítése történt.

8.7. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Ingatlan-Illetőség vonatkozásában az elfogadó nyilatkozatot előterjesztő elővásárlásra jogosulttal kerül jóváhagyásra a szerződés, abban az esetben az elővásárlásra jogosult a jelen szerződés vonatkozásában a Vevő helyébe lép, s egyéb feltételek mellett a vételárfizetés ütemezésére és határidejére vonatkozó rendelkezések is a jelen szerződésben, valamint a Fftv. 21/A. §-ában foglaltak szerint terhelik.

8.8. Ekörben a felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés az elfogadó nyilatkozatot előterjesztő elővásárlásra jogosulttal kerül jóváhagyásra, úgy az Eladó az erről szóló mezőgazdasági igazgatási szervi határozatnak az okiratszerkesztő ügyvéd által a részére történő megküldésétől számított 8 napon belül köteles a Foglaló teljes és hiánytalan összegét visszautalni a Vevő részére arra a bankszámlaszámra, melyről annak teljesítése történt. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti, okiratszerkesztő általi e-mailes értesítés a boitoin@gmail.com e-mail címre annak elküldését követő napon – minden külön igazolás nélkül – kézbesítettnek minősül.

Helyi önazonossági rendelet szerinti eljárás

8.9. Vevő a Fftv. 21. § (1g) pontjában foglaltakra tekintettel nyilatkozik, hogy a rendelkezésre álló adatok szerint Halmaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete nem alkotott a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) szerinti rendeletet, továbbá, tekintettel arra, hogy az Ingatlan-Illetőség külterületi fekvésű, arra a Hövtv. hatálya nem terjed ki. Erre figyelemmel Vevő mellőzi a Fftv. 21. § (1d) és (1f) pontja szerinti eljárások lefolytatását.

FÖLDFORGALMI TV. SZERINTI NYILATKOZATOK

9. Vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában foglaltaknak megfelelően földművesnek minősül.**

10.1. **Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan-Illetőség jelenleg a Vevő használatában áll haszonbérlet jogcímén 2029.12.31. napjáig, azonban a felek kijelentik, hogy a haszonbérleti szerződés 2039. 01.31. napjáig szóló hosszabbítására vonatkozó szerződésmódosítást kötöttek, melynek hatósági jóváhagyása a jelen adásvételi szerződés aláírásának időpontjában folyamatban van. A bérleti díj: 100.000,- Ft/Ha.**

10.2. Az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdésében foglaltak alapján Vevő vállalja, hogy az Ingatlan-Illetőségnek megfelelő földet birtokba és saját használatba veszi, s ezt követően vállalja, hogy a birtokába került 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. Nem minősül a használat átengedésének a Fftv. 13. § (2) bekezdésében felsorolt jogcímeken történő használat.

11. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 27. § (2) bekezdésének ba) pontja szerint **a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződés közlését megelőző öt éven belül jogerős földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.**

12. Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylet következtében a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföldek mértéke a jogügylet következtében megszerzett Ingatlan-illetőségekkel együtt sem haladja meg a földforgalmi törvényben meghatározott, földműves által megszerezhető legmagasabb mértéket, azaz 300 hektárt, továbbá a birtokában lévő termőföld területnagysága a jogügylet következtében megszerzett Ingatlan-illetőséggel együtt sem haladja meg a földforgalmi törvényben meghatározott 1200 hektárt.

13. Vevő az Fftv. 14. §-ában foglaltakra figyelemmel továbbá nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14. Vevő kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány tulajdonnal**, illetve amennyiben rendelkezik részaránytulajdonnal, 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 területének együttes összege nem több, mint 300.

BIRTOKÁTRUHÁZÁS, BIRTOKBA ADÁS

15. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan-Illetőségnek megfelelő földet megtekintette, s azt az általa megismert állapotban vásárolja meg. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen szerződésben foglaltak szerint, a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza át a Vevőre az Ingatlan-Illetőségnek megfelelő föld birtokát. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan-Illetőségnek megfelelő föld birtoka a teljes Vételár megfizetésének a napján (a továbbiakban: **Birtokátruházás Napja**) száll át a Vevőre azzal, hogy az Ingatlan-Illetőségnek megfelelő föld természetbeni birtokba adására, tekintettel arra, hogy a Vevő a 10.1. pontban rögzítettek szerint annak jelenleg is jogszerű birtokosa, nincs szükség, Eladó az Ingatlan-Illetőség birtokát a Ptk. 5:3. § (2) bekezdés a) pontja alapján a jelen szerződéssel ruházza át a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg. Vevő a birtokba lépés napjától kezdve húzza az Ingatlan-Illetőség hasznait, viseli annak terheit, továbbá mindazt a kárt, melynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

16. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, devizabelföldi **magyar állampolgárok**, akik cselekvő- és jogképességükben korlátozva nincsenek.

17. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés elkészítésének költségei és díjai illetve az Ingatlan átruházása kapcsán felmerülő költségek, így az igazgatási szolgáltatási díj, valamint az esetlegesen kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terheli, míg az esetlegesen fizetendő személyi jövedelemadót az Eladó viseli. Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonszerzése az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól. Vevő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a

földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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
pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

18. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja az illetékmentesség igénybevételéhez szükséges, a 17. pontban meghatározott feltételek teljesítését.

19. Felek a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével meghatalmazzák a dr. Szikszai Anita ügyvédet (3530 Miskolc, Erzsébet tér 2. I. em., 3501 Miskolc, Pf. 609; KASZ 36069562; 53607058#cegkapu, drszikszaianita@gmail.com; +36-20-4173467), hogy őket a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, valamint a tulajdonjog bejegyzéséhez, az Eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges földhivatali, valamint más hatósági eljárások során, ideértve a jelen szerződés elővásárlási jogosultakkal történő közlése érdekében történő kifüggesztésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyására vonatkozó eljárást is, teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás során szükségessé váló esetleges ranghelycsere kérelmek és nyilatkozatok felek nevében és képviseletében történő aláírására és benyújtására. Jelen meghatalmazás továbbá kiterjed a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, szám, adat elírás, hiba, vagy számítási hiba, vagy hiány kijavítására a felek nevében és képviseletében a szerződésen, a javításra vonatkozó egyértelmű jelöléssel, aláírás és pecsét alkalmazása mellett. Jelen meghatalmazás kiterjed a megbízott ügyvéd által kijelölt, helyettesítésére jogosult ügyvéd fentiek szerinti eljárására is. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a vagyonszerzést a B400E nyomtatvány elektronikus úton, közvetlenül a NAV felé történő benyújtásával köteles – közvetlenül – bejelenteni a jelen szerződés alapján történő tulajdonjog bejegyző határozat kézhezvételét követően. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás a B400E adatlap benyújtására kiterjed, de az illetékkiszabásra irányuló hatósági eljárásban történő képviseletre nem terjed ki. Eljáró ügyvéd a megbízást az Ütv. 34. § (2) bekezdésére hivatkozással elfogadja, azzal, hogy az Eladó aláírása körében az Ütv. 44. § (1) bekezdés c) és d) pontja szerinti tényeket dr. Bognár Anna egyéni ügyvéd (székhely: 1111 Budapest, Karinthy Frigyes út 24. 6/2, KASZ: 36072192) végzi az Ütv. 44. § (6) bekezdése alapján.

20. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő Felek azonosítását dr. Szikszai Anita ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a képviseletükben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, az adatvédelmi törvény, valamint az Európai Parlament és a Tanácsnak (EU) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 rendeletében (GDPR) foglalt rendelkezések szerint.

21. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Fftv., Fétv., Illetéktörvény, az Új Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), továbbá széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd egyedi adójogi tanácsadást nem nyújt, kizárólag a rendelkezésre álló információk alapján általános tájékoztatást ad az illeték és a várható személyi jövedelemadó mértékéről. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzítettek az ügyleti akaratukkal egyezőek, annak mindenben megfelelnek, s valós ügyleti akaratuk a jelen szerződésben foglaltakkal egyező. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen ügylet során a saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőnek, vagy közszereplő hozzátartozójának. Felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a feleket, hogy az adásvételi szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, és

személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot (ellenőrzés). Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat 3.1. pont a) és b) pontja szerinti egyszerűsített ügyfélátvilágítás történt. Szerződő felek kifejezetten kijelentik és tudomásul veszik okiratszerkesztő tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló és 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet alapján kiforratlan joggyakorlatról és bizonylatan jogalkalmazási kérdésekről, melyre tekintettel okiratszerkesztő ügyvéd kártérítési felelősségét kizárja.

22. Szerződő felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltak alapján kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról kifejezetten lemondanak.

23. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló, illetőleg az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek a jelen szerződést megmagyarázás és kellő kioktatás után azzal írják alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelelnek.

ALÁÍRÓLAP KÖVETKEZIK

(Jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdésének b) pontja helyett alkalmazandó 43. § (4) bekezdése szerint, kizárólag az aláíró lapon kerül aláírásra a felek által, azzal, hogy ellenjegyző ügyvéd a jelen okirat lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.)

dr. Szikszai Anita
3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. I.em.
3501 Miskolc, Pf. 609.
Adószám: 53607058-2-25
KASZ: 36069562
B.sz.: 10400690-50526954-65801000

8

ALÁÍRÓLAP

Aláírólap ***a Kovács Botond András eladónak a Halmaj, Külterület, 09/15 hrsz.*** *alatt felvett,* ***„szántó”*** *művelési ágú és ingatlan-nyilvántartási megjelölésű,* ***21 Ha 9588 m²*** *területű,* ***521,02 AK*** *értékű, Natura 2000 terület jogi jellegű* ***ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségének az átruházása tárgyában Vadasfalvi Tamás vevővel létrejött adásvételi szerződéshez.***

Budapest, 2026. október 18.

.....
Kovács Botond András
Eladó

Kovács Botond András eladó azonosítását elvégeztem és az aláírását ellenjegyzem.
dr. Bognár Anna egyéni ügyvéd (KASZ: 36072192)
Budapest, 2026. október 18.

dr. Bognár Anna
ügyvéd
KASZ szám: 36072192
1111 Budapest, Karinthy Frigyes út 24. 6/2.
adószám: 55279927-1-43

Miskolc, 2026. október 22.

.....
Vadasfalvi Tamás
Vevő

Az okiratot a mai napon ellenjegyzem.
Miskolc, 2026. október 22.
dr. Szikszai Anita ügyvéd, KASZ: 36069562

dr. Szikszai Anita
egyéni ügyvéd
3530 Miskolc, Erzsébet tér 1. I.em.
3501 Miskolc, Pf. 609.
Adószám: 53607058-2-25
KASZ: 36069562
z.: 10400690-50526954-65801000