Kifüggesztés időpontja: 2026.11.13.
Elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő: 2026.12.14.
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A hirdetőtábláról levétel időpontja: 2026.12.15.

Ikt. szám: SELKH/351-2/2026.
Kifüggesztés helye: Abaújszolnok Község Önkormányzata és a Selyebi Közös Önkormányzati Hivatal

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan-adásvételi szerződés (a „Szerződés") alulírott napon és helyen jött létre az alábbi felek között:

a) Pásztor Tamás (születési név: [illegible] születési hely: [illegible] születési idő: [illegible] anyja neve: [illegible] személyi szám: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] lakcím: 3800 Szikszó, Móra Ferenc utca 87., állampolgársága: Magyar), mint eladó - továbbiakban "**Eladó**"

b) Gerzsánszki Lajosné (születési név: [illegible] születési hely: [illegible] születési idő: [illegible], anyja neve: [illegible] személyi szám: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] agrárkamarai nyilvántartási szám: [illegible] földművesi nyilvántartási száma: Encsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály [illegible] ÖCSG szám: [illegible] lakcím: 4400 Nyíregyháza, Bethlen Gábor utca 35., állampolgársága: Magyar), mint vevő - továbbiakban "**Vevő**"

Az Eladó és a Vevő együtt: **FELEK**

1. Felek egyezően rögzítik, hogy az Eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi a B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által az ingatlan-nyilvántartásban **ABAÚJSZOLNOK Külterület 018/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott a.) „szántó" megnevezésű 6 ha 3178 m2 kiterjedésű, 77,16 kataszteri jövedelmű földrészlet, melynek alosztályi adatai: 5. minőségi osztályú 4 ha 2213 m2 kiterjedésű, 62,48 kataszteri jövedelmű, és 7. minőségi osztályú 2 ha 0965 m2 kiterjedésű, 14,68 kataszteri jövedelmű földrészlet, amely földrészletek összesen 6 ha 3178 m2 kiterjedésű, 77,16 kataszteri jövedelmű külterületi egységet képeznek. (**a továbbiakban: Ingatlan.**).

2. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés alapján ezennel eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát per, teher, igény és szolgalommentes állapotában.

3. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tekintetében a Vevő Elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18.§. (1) bekezdés e) pontja, valamint a 18. §. (4) bekezdés a) pontja szerint áll fenn, figyelemmel arra a körülményre, hogy a Vevő olyan földműves, akinek 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, továbbá legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. Mezőgazdasági üzemközpont: 3821 Kány, Csárda tanya 6. ÖCSG száma: OCSG-00066723.

4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a föld természetbeni és jogi állapotáról a Vevőt tájékoztatta. Vevő a tájékoztatást tudomásul vette. Vevő kijelenti, hogy a földet megtekintette, annak állapotát megismerte, jelen szerződést ezek ismeretében köti meg.

5. A Felek az Ingatlan vételárát **9 476 700 Ft, azaz kilencmillió-négyszázhetvenhatezerhétszáz forintban** (továbbiakban: Vételár) határozták meg, amely Vételár összegét a Vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvétele után 10 napon belül banki átutalással fizet meg az Eladónak az Eladó által megjelölt és az OTP Bank által vezetett, Eladó nevén nyilvántartott 11773346-00097981 számú bankszámlára (a továbbiakban: „Eladó bankszámlája"). Az Eladó az általa megjelölt bankszámlán történt jóváírást a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy e tény megtörténtéről a szerződést szerkesztő ügyvéd részére haladéktalanul e-mailben a drrackovesi.akos@gmail.com e-mail címre nyilatkozatot (továbbiakban: „Vételár-fizetési Igazolás I.") állít ki, melyben elismeri és nyugtázza a Vételár kifizetését. A Felek a Vételár megfizetésének igazolására elfogadják a Vevő Bankjának azon eredeti igazolását is, amelyben azt igazolja a bank, hogy a Vételár összegét az Eladó által a fentiekben megjelölt bankszámlára a Vevő átutalta. (továbbiakban: „Vételár-fizetési Igazolás II.")

6.1. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát (Bejegyzési engedély), amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlan tulajdonjoga a Vevő nevére és javára adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
6.2. Amennyiben a letéteményes ügyvéd átveszi a Vételár összegének hiánytalan megfizetését igazoló, a jelen szerződés 5. pontjában meghatározott Vételár-fizetési Igazolások bármelyikét, és megkapja a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tanúsító határozatot, valamint a jogszabályban meghatározott és a földhivatali eljáráshoz csatolandó okiratokat, úgy a letéteményes ügyvéd nyolc munkanapon belül köteles a jelen adásvételi szerződést valamint a Bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
6.3. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést nem hagyja jóvá, vagy a vételár kifizetésére bármilyen oknál fogva nem kerülne sor, a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyt a letétkezelő ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni.

7. Vevő a Földforgalmi törvényben foglalt követelményeknek eleget téve a jelen szerződés aláírásával a következő nyilatkozatokat teszi:
7.1.Jelen szerződés aláírásával nyilatkozom, hogy a szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni.
7.2.Kijelentem, hogy földszerzési képességgel rendelkező, a Földforgalmi tv. szerinti földművesnek minősülő személyként a birtokomban álló föld nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, illetve 6000 aranykoronát. A birtokomban lévő föld területnagyságának a beszámításával a birtokolt terület az 1200 hektárt nem haladja meg. Földműves vagyok, Agrárkamarai nyilvántartási számom E447200012955, üzemközpontom fekvése szerinti ingatlan: 3821 Kány, Csárda tanya 6., a Földműves nyilvántartásba vételemet az Encsi Járási Földhivatal 510309/2015.11.12. számú határozatával jegyezte be. Kijelentem, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezem. A tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
7.3.Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt - a Földforgalmi tv.13.§ (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek. Vállalom továbbá, hogy a

földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.
7.4.Kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben a föld jelenleg harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a 7.3. pontban foglalt kötelezettségeket vállalom.
7.5.Nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.
7.6.Nyilatkozom, hogy velem szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás a Ptk. 5:3 § (3) bekezdésében írtak szerint valósul meg akként, hogy a Vételár az Eladó által megjelölt bankszámlán történt jóváírása után és a jelen szerződés hatósági jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd részéről történő kézhezvételével, minden további nyilatkozat nélkül, az Eladó, mint birtokos a föld feletti tényleges hatalmát a Vevő részére átengedi, - a föld feletti tényleges hatalmát megszünteti. Jelen szerződés tárgyát képező földdel kapcsolatos előnyök és terhek a birtokátruházás időpontjáig az Eladót, ezt követően a Vevőt illetik, illetve terhelik. A kárveszélyviselés ugyancsak a birtokátruházás időpontjában száll át a Vevőre.

9. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeik teljesítését, valamint szerződésből fakadó jogaik gyakorlását jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket teljes egészében, így különösen az ingatlan-nyilvántartási díjat, ügyvédi munkadíjat és az esetlegesen felmerülő egyéb költségeket, - ide nem értve természetesen az Eladót esetleg terhelő adófizetési kötelezettséget - a Vevő viseli.

11. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, továbbá az illetékhivatal előtti eljárásban teljes körű jogi képviselettel megbízzák és meghatalmazzák dr. Ráckövesi János Ákos ügyvédet (3530 Miskolc, Meggyesalja utca 18.). A meghatalmazást dr. Ráckövesi János Ákos ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek Meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a TULAJDONSZERZÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁSÁRA IRÁNYULÓ kérelem benyújtása során ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje őket. A Meghatalmazás kiterjed a jelen szerződésben foglalt rendelkezések hibáinak és további módosításainak esetlegesen elvégzendő javítására. A meghatalmazást dr. Ráckövesi János Ákos ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

12. A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

13. Jelen adásvételi szerződés 7 eredeti, egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyből aláírás után 1 példány Eladót, 1 példány a Vevőt illeti, míg 5 példányt felek az eljáró ügyvédnek adnak át ügyintézés céljából. Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alakú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1.§ (1) és (4) bekezdésében írtak szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okirati példány biztonsági okmányon készült. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés őket illető eredeti példányainak átvételét a szerződés aláírásával elismerik.

14. Vevő kéri, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatóság a vagyonátruházási illeték mértékét az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentesség alapján állapítsa meg figyelemmel arra a körülményre, hogy az adózó a termőföldet mint földműves, ellenérték fejében szerezte meg, és vállalja, hogy a birtokbaadástól számított öt éven belül a földet nem idegeníti el.

Felek jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó, valamint a Földforgalmi tv. föld adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést szabad elhatározásból, minden kényszertől és fenyegetéstől mentesen kötik. Kijelentik, hogy jelen szerződés nyilatkozataikat helyesen tartalmazza, azt gondos elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, eljáró ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Encs, 2026. évi október hó 30. napján

Pásztor Tamás
Eladó

Gerzsánszki Lajosné
Vevő

Ellenjegyzem Encs, 2026. évi október hó 30. napján

Dr. Ráckövesi János Ákos ügyvéd,
Kamarai Azonosító Száma: 36067537,
3530 Miskolc, Meggyesalja u. 18.,
Telefon: 06 70 3664774
e-mail: drrackovesi.akos@gmail.com

Dr. Ráckövesi János Ákos
ügyvéd
3530 Miskolc, Meggyesalja u. 18.
Adószám: 50240610-1-25
KASZ: 36067537