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/352-2/2026.
Kifüggesztés helye: Szászfa Község Ön
és a Selyebi Közös Önkormányzati Hiva

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyrészről

Radácsi Pál született: Radácsi Pál (születési hely és idő: anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jel: 1098 Budapest, Epreserdő utca 6. 3. Lph. 3/12. sz. alatti lakos), mint Eladó, - a továbbiakban: **Eladó** -,
másrészről
Kerekes Emil született: Kerekes Emil (születési hely és idő: anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jel: 3524 Miskolc, Mednyánszky László utca 40. 1/1. sz. alatti lakos; NAK száma:), mint Vevő, - a továbbiakban **Vevő** -,

az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 11640/227848-ad arányú osztatlan közös tulajdonát** képezi a **Szászfa külterület 07/19 hrsz.** alatt felvett **„szántó, kivett árok, legelő" megnevezésű** mindösszesen **39 ha 8247 m²** térmértékű, **185,89 AK** értékű ingatlan.

1.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a Szászfa külterület 7/1 hrsz. alatti ingatlan telekalakításával (INYER/2025/337225/13. számú bejegyző határozat) került kialakításra.

1.3./ Az Eladó szavatolja, hogy az 1.1./ pontban rögzített ingatlannak az Eladó tulajdonát képező 11640/227848-ad arányú tulajdoni hányada **per-, teher- és igénymentes**, azt adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik és azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely az ingatlan Vevő általi megvásárlását, valamint használatát kizárná vagy korlátozná.

2./ 2.1./ Az Eladó az 1.1./ pontban megjelölt ingatlant el kívánja adni, a Vevő pedig meg kívánja vásárolni a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **1.383.226,- Ft, azaz Egymillió-háromszáznyolcvanháromezer-kettőszázhuszonhat forint vételáron**.
A felek a vételárat az ingatlan állapotának, és 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 feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával kizárják.

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

3./ 3.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1/ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Kerekes Emil Vevőnek 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1) bekezdés e) pontja 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**.

3.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan 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 szery részére, majd a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 2. §-a alapján az illetékes jegyző részére annak kifüggesztése céljából megküldésre kerül.

4./ 4.1/ A szerződő felek rögzítik, hogy **Vevő a *jelen szerződés aláírásával egyidejűleg* megfizet az Eladó** részére banki átutalás útján **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű vételárrészt** az Eladó, OTP Bank Nyrt. pénzintézetnél vezetett **11773346-03278523-00000000** számú bankszámlájára.
Eladó a vételárrész hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

4.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy a fennmaradó **383.226,- Ft azaz, Háromszáznyolcvanháromezer-kettőszázhuszonhat forint összegű vételárhátralékot Vevő** legkésőbb a **jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott és záradékolt példányának kézhezvételétől számított 15 napon belül fizeti meg átutalással** az Eladó részére, az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773346-03278523-00000000** bankszámlájára. A vételár megfizetését az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatban köteles elismerni legkésőbb a kifizetéstől számított 3 munkanapon belül.

5./ 5.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására **a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg** kerül sor. A Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. A költségek viselésének szempontjából azok felmerülésének időpontja az irányadó.

5.2./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant a megtekintett állapotban kívánja megvásárolni.

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

7./ 7.1./ Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az **1.1./ pontban megjelölt ingatlan** vonatkozásában a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg Kerekes Emil Vevő** tulajdonjoga **11640/227848-ad tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba **"a d á s v é t e l"** jogcímén bejegyzésre kerüljön.

7.2./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetését megelőzően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, tulajdonjogot átruházó nyilatkozatát **(bejegyzési engedély) ügyvédi letétbe helyezi** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél azzal, hogy azt az eljáró (letétkezelő) ügyvéd azt követően köteles a felek részére kiadni, illetve azt követően köteles azt az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a 2.1./ pontban megjelölt teljes vételár megfizetését akár az Eladó, akár a Vevő hitelt érdemlően bizonyítja, illetve amennyiben az elfogadó nyilatkozatot tett Vevő hitelt érdemlően bizonyítja az adásvételi szerződés szerinti fizetési kötelezettségeinek teljesítését.

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

9./ Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik.

10./ 10.1./ A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban foglalt korlátozásba nem ütközik.

10.2./ 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.

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

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

10.5./ A felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlant hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, így a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakra Vevőnek nyilatkoznia, illetve kötelezettséget vállalnia sem kell.

12./ 12.1./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal, a települési önkormányzat jegyzője és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviselettel a Mészáros Ügyvédi Irodát (3525 Miskolc, Toldi utca 9.) hatalmazzák meg, amely megbízást/meghatalmazást elfogadja. 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, nyugtázza. A szerződő felek a jelen szerződés egy eredeti ügyvédi példányát tényvázlatként elfogadják, külön tényvázlat felvételét nem kérik.

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

13./ 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.

14./ 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.

Jelen adásvételi szerződést – *mely 2 különálló lapból áll* – a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai, a 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII. törvény, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet az irányadóak. Minden példány az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglalt követelménynek megfelelően, szegecseléssel került összefűzésre, mely által a szerződő feleknek csak az adásvételi szerződés utolsó oldalát szükséges aláírásukkal ellátniuk.

Miskolc, 2026. évi október hó 29. napján

Radácsi Pál
- Eladó -

Kerekes Emil
- Vevő -

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. évi október hó 29. napján azzal, hogy a 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § (1) bekezdésének b)-d) pontjaiban foglaltakat Dr. Illyés Ádám ügyvédjelölt végezte el.
Dr. Mészáros János József ügyvéd
KASZ száma: 36065294.

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