RÁCZ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Rácz Tünde Réka ügyvéd
3526 Miskolc, Szeles utca 35. fsz/3. sz.
Telefon: 30/9678-438; 46/344-016
E-mail cím: drracztunde@gmail.com

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja
2026. 11. 23.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:
első napja: 2026. 11. 24.
utolsó napja: 2026. 12. 23.
E határidő jogvesztő!
Szalaszend Közös Önkormányzati Hivatal

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről ***RESTYÁNSZKI CSABA BERTALAN*** *sz.* ***Restyánszki Csaba Bertalan*** (született: , anyja neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: szig.sz.: , magyar állampolgár) 3854 Gibárt, Dózsa út 1. sz. alatti lakos, mint ***e l a d ó*** szerződő fél- ,

másrészről ***KARDOS ENDRE*** *sz. Kardos Endre* (anyja neve: szül.hely és idő: , szem.szám: adóazonosító jele: szig.szám: Agrárkamarai azonosító szám: földműves nyilvántartási száma: Encsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály, családi gazdaság száma: Borsod-Abaúi-Zemplén Megyei Kormányhivatal Encsi Járási Hivatala, Őstermelők családi gazdaságának száma: magyar állampolgár) 3866 Litka, Fő utca 50. sz. alatti lakos, mint ***v e v ő*** szerződő fél között alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

Előzmények

1./ Kardos Endre a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz a ***Litka külterület 015/3 hrsz.*** alatt felvett, „szántó, rét" megnevezésű, 2ha 6169 m2 területű (szántó: 2,4821m2, rét:1348m2), 28.27 AK értékű (Szántó: 26.81AK, rét: 1.46AK) ingatlan Restyánszki Csaba Bertalan 67/2730-ad tulajdoni illetősége tekintetében per-, teher- és igénymentesen 100.000.-Ft, azaz Egyszázezer Forint vételáron.

2./ Restyánszki Csaba Bertalan eladó kijelenti, hogy a fenti vételi ajánlatot a *fent rögzített ingatlanban található ingatlanilletősége vonatkozásában elfogadja az ott megjelölt vételáron.*

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőség nem áll más személy használatában, arra vonatkozóan senkivel nem kötött semmilyen használati szerződést.

3./ Jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket a 2013. évi CXXII. törvényben és 2013. évi CCXII. törvényben, valamint a 2013. évi V. törvényben foglalt rendelkezésekről.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Kardos Endre vevőt az adásvétellel érintett ingatlanilletőség tekintetében elővásárlási jog illeti meg, mint földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül (a Restyánszki Csaba Bertalan tulajdoni illetőségén kívül a teljes 2663/2730-ad tulajdoni illetőséget több, mint három éve bejegyzett földhasználóként műveli), így elsődlegesen a 2013. évi CXXII törvény 18. § (1) bekezdés b) pont ba/ alpont rendelkezései alapján illeti meg elővásárlási jog azzal, hogy a 2013. évi CXXII törvény 18. § (4) bekezdés a) pont szerinti rangsorban illeti meg az elővásárlási jog, mivel őstermelők családi gazdaságának vezetője , több, mint egy éve. /Továbbá másodlagosan vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak (szomszéd ingatlan: Litka külterület 015/4 hrsz. ingatlanban vevő tulajdonos több, mint három éve) minősül, így a 2013. évi CXXII törvény 18. § (1) bekezdés c) pont alapján illeti meg elővásárlási jog ezen tulajdoni illetőség vonatkozásába, azzal, hogy a 2013. évi CXXII törvény 18. § (4) bekezdés a) pont szerinti rangsorban illeti meg az elővásárlási jog, mivel őstermelők családi gazdaságának vezetője. Kardos Endre kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhelye több, mint három éve, illetőleg tartózkodási hellyel sem rendelkezik.

Vevő a fent rögzítettekre teszi meg vételi ajánlatát.

A fenti vételi ajánlatra, illetőleg elfogadó nyilatkozatra tekintettel szerződő felek között a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján létrejön az alábbi

Adásvételi szerződés

1./ Restyánszki Csaba Bertalan eladó eladja, Kardos Endre vevő pedig megvásárolja a ***Litka külterület 015/3 hrsz.*** alatt felvett, „szántó, rét" megnevezésű, 2ha 6169 m2 területű (szántó: 2,4821m2, rét:1348m2) 28.27 AK értékű (Szántó: 26.81AK, rét: 1.46AK) ingatlan Restyánszki Csaba Bertalan 67/2730-ad tulajdoni illetőségét per-, teher- és igénymentesen.

./.

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026. november 03.

Restyánszki Csaba Bertalan eladó *Kardos Endre vevő*

RÁCZ Ügyvédi Iro...
dr. Rácz Tünde Réka ügyvéd
3526 Miskolc, Szeles u. 35. fsz 2
Tel./Fax: 46/344-016; 06-30-9678-438
Adószám: 19331980-1-05 KISADÓZÓ
KASZ: 36067573

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőség nincs harmadik személy használatába adva, senkivel nem kötött semmiféle hasznosítási szerződést a vétel tárgyát képező illetőség tekintetében.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet tárgyát képező ***Litka külterület 015/3 hrsz.*** alatt felvett, „szántó, rét" megnevezésű, 2ha 6169 m2 területű (szántó: 2,4821m2, rét:1348m2) 28.27 AK értékű (Szántó: 26.81AK, rét: 1.46AK) ingatlan Restyánszki Csaba Bertalan 67/2730-ad tulajdoni illetőségének vételára 100.000.-Ft, azaz Egyszázezer Forint.

Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a vételárat eladó részére a szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül átutalással fizeti meg eladó OTP Banknál vezetett számú számlájára. Eladó kijelenti, hogy a megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek fogadja el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármely okból kifolyólag a szerződés módosítására, a szerződés felbontására, megszüntetésére, annak újrakötésére kell sor kerüljön esetleges földhivatali felhívás, vagy elutasítás okán, abban minden további igény nélkül együttműködik a jelen szerződésben foglaltakra figyelemmel és azzal egyezően.

Felek rögzítik, hogy amennyiben vevő a vételár fizetésére vonatkozó kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy eladó 8 (nyolc) napos póthatáridő tűzésével egyoldalú nyilatkozattal a jogügylettől elállhat elszámolási kötelezettség terhe mellett, melyre vonatkozóan felek 8 (nyolc) napos határidőt jelölnek meg.

Eladó az elállást írásban, ajánlott, tértivevényes levél útján köteles vevővel közölni.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőség birtokába, mint tulajdonos Kardos Endre vevő a teljes vételár megfizetésével egyidőben lép, akkortól húzza az ingatlan minden hasznát és viseli az azzal kapcsolatos, mint tulajdonoshoz kapcsolódó közterheket.

Felek rögzítik, hogy Kardos Endre vevő az ingatlan szomszédja, valamint a vétel trágyát képező ingatlan 2663/2730-ad tulajdoni illetőségének használója is, így a vétel tárgyát képező területet ismeri, a terület részletesebb ismertetését nem igénylik a felek.

4./ Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal ***elállni***, amennyiben a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanilletőségre a szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza.

Az elállás esetén a szerződés a megkötésre visszaható hatállyal szűnik meg az érintett ingatlan és annak tulajdonosa, azaz eladója tekintetében és a vevő által már estelegesen teljesített szolgáltatások – az elállási jog bejelentését követő 3 munkanapon belül - visszajárnak.

5./ Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírásával látja el és ügyvédi letétbe helyezi Kardos Endre vevő tulajdonjogának – *adásvétel jogcímén történő* – bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot azzal a rendeltetéssel, hogy ezen nyilatkozatot letétkezelő abban az időpontban jogosult a Járási Hivatal Földhivatali Osztálya felé benyújtani, amikor jelen szerződésben szereplő vevő – amennyiben a hatóság a szerződést jóváhagyta - a teljes vételárat igazoltan eladó részére megfizette.

Mindezekre figyelemmel amennyiben eladó a fentiek szerinti igazolási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy vevő is jogosult a teljes vételár hiánytalan megfizetésének igazolására a banki utalást igazoló dokumentum bemutatásával.

Felek kötelesek igazolni / ezt mind eladó, mind vevő igazolhatják/ a vételár megfizetését eljáró ügyvéd részére és csak ezt követően kerülhet sor a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására a szerződéssel együtt a tulajdonjog átvezetése érdekében.

6./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződést a megkötéstől számított 8 (nyolc) napon belül a tulajdonosnak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 2013. évi CXXII. törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

./.

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026. november 03.

Restyánszki Csaba Bertalan eladó

Kardos Endre vevő

Dr. Réka ügyvédi iroda
352 Széles u. 35. fsz./3.
Tel./f. +36/344-016; 06-30-9678-438
Adószám: 19331980-1-05 KISADÓZÓ
KASZ: 36067573

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A kifüggesztés időtartama 30 (harminc) nap azzal, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások szerint a szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésére nem kerül sor, arra csak abban az esetben kerül sor, amennyiben más elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával és a szerződést az illetékes hatóság jóváhagyja és a vételár megfizetésre kerül.

Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint a 2013. évi CXXII. törvény szerint elővásárlási joga harmadik személynek fennállhat, megállapodáson alapuló elővásárlási joga harmadik személynek nem áll fenn.

Szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele a hatóság jóváhagyása, az adásvétel engedélyezése.

7./ A vagyonátruházási illetékkel felmerülő valamennyi költséget, valamint a földhivatali szolgáltatási díjat és a jelen okirat készítésével felmerülő ügyvédi díjat a mindenkori, hatóság által jóváhagyott vevő vállalja megfizetni. Felek rögzítik, hogy Kardos Endre által teljesített ügyvédi munkadíj összege 75.000.-Ft.

Kardos Endre vevő kijelenti, hogy igényt tart az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességre, ennek keretében vállalja, hogy 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy ***magyar állampolgárok,*** és a jelen jogügylettel kapcsolatosan felmerülő bármely vitás kérdés eldöntésére az Encsi Járásbíróság (értékhatártól függően Miskolci Törvényszék) kizárólagos illetékességét kötik ki a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. 27. § (1) bekezdés alapján.

Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési és tulajdonszerzési képességük korlátozás alatt nem áll.

9./ Az eladó tudomásul veszi a jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását a személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség, valamint az adófizetési kötelezettség alóli mentesülés jogszabályban meghatározott feltételeiről, mely tájékoztatás megadását és annak tudomásulvételét jelen szerződés aláírásával megerősíti.

10. /Szerződő felek megbízást adnak a RÁCZ Ügyvédi Iroda- dr. Rácz Tünde Réka ügyvéd (3526 Miskolc, Szeles utca 35. fsz.3.sz., KASZ:36067573) részére **az ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződéssel összefüggő okiratszerkesztésre és ellenjegyzésre, a jelen okirattal összefüggő eljárási kötelezettségek teljesítéséhez szükséges képviseletük ellátására**, így a jelen okirattal összefüggő földhivatali eljárási képviseletre, jóváhagyási eljárásban a hatóságok (mezőgazdasági igazgatási szerv, stb.) előtti képviselet ellátására, csakúgy, mint az agrárkamarai eljárással kapcsolatos eljárásokban történő képviseletre, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a földhivatal előtti eljárásban teljes jogkörrel történő képviseletük ellátására a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig befejezőleg ,valamint szükség szerint és mértékben a NAV előtti illeték kiszabásához kapcsolódó képviseletük elláttásra. Az eljáró és okiratot szerkesztő **DR. RÁCZ TÜNDE RÉKA ügyvéd** jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten **nyilatkozik, hogy elfogadja a szerződő felek által ügyvédi tevékenység gyakorlására adott meghatalmazását.**

Nyilatkozatok

Alulírott Kardos Endre vevő rögzítem, hogy a földforgalmi törvény rendelkezései miatt szükséges és indokolt a most aláírt adásvételi szerződés tekintetében a jogszabályi előírásoknak megfelelő nyilatkozatok megtétele, melyet az alábbiak szerint megteszek.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földművesnek minősül, földműves regisztrációs száma: földműves nyilvántartási szám: 510356/2014. Encsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Vevő szerződő fél kijelenti, hogy tulajdonszerzése megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott szerzési feltételeknek, tulajdonszerzése a *földszerzési maximumot* nem haladja meg.

Vevő szerződő fél kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott *birtokmaximumot* tulajdonszerzése nem haladja meg.

./.
./.

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026. november 03.

RÁCZ Ügyvédi Iroda
Dr. Rácz Tünde Réka ügyvéd
Miskolc, Szeles u. 35. fsz./3.
1-016; 06-30-9678-438
19331980-1-05 KISADÓZÓ
KASZ 36067573

Restyánszki Csaba Bertalan eladó

Kardos Endre vevő

Vevő szerződő fél kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező földterület 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 – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja, az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak lejártát követően vállalja teljesíteni a fent rögzítetteket.

Vevő szerződő fél kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen további földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen jogügylet megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltak alapján részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Kardos Endre vevő kijelenti, hogy az adásvétellel érintett ingatlanilletőség tekintetében elővásárlási jog illeti meg, mint földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, így elsődlegesen a 2013. évi CXXII törvény 18. § (1) bekezdés b) pont ba/ alpont rendelkezései alapján illeti meg elővásárlási jog (a Restyánszki Csaba Bertalan tulajdoni illetőségén kívül a teljes 2663/2730-ad tulajdoni illetőséget több, mint három éve bejegyzett földhasználóként műveli), azzal, hogy a 2013. évi CXXII törvény 18. § (4) bekezdés a) pont szerinti rangsorban illeti meg az elővásárlási jog, mivel őstermelők családi gazdaságának vezetője több, mint egy éve. /Továbbá másodlagosan vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak (szomszéd ingatlan: Litka külterület 015/4 hrsz. ingatlanban vevő tulajdonos több, mint három éve) minősül, így a 2013. évi CXXII törvény 18. § (1) bekezdés c) pont alapján illeti meg elővásárlási jog ezen tulajdoni illetőség vonatkozásába, azzal, hogy a 2013. évi CXXII törvény 18. § (4) bekezdés a) pont szerinti rangsorban illeti meg az elővásárlási jog, mivel őstermelők családi gazdaságának vezetője. Kardos Endre kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye a lakcímnyilvántartásba bejegyzett lakóhelye több, mint három éve, illetőleg tartózkodási hellyel sem rendelkezik.

A fenti meghatalmazás kiterjed szükség szerint a B400-as adatlap vevő képviseletében történő aláírására is.
Felek a jelen adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik. azzal, hogy az adásvételi szerződés egyben letéti szerződésnek is minősül a bejegyzési engedély tekintetében.

Szerződő felek az ügyvédi iroda tekintetében felelősséggel tartoznak a szolgáltatott adatok megfelelőségéért és valóságtartalmáért (vételár, terhek, stb.). Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi iroda az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően, annak rendelkezéseivel összhangban azonosította. Személyazonosságukról az igazolványaik ellenőrzésével is meggyőződött. Valamennyi szerződő fél kijelenti, hogy saját nevükben járnak el a jogügylet során. Valamennyi fél hozzájárul ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezelje, azokról másolatot készítsen.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt adatok – személyes adatok és ingatlan adatai, stb.- helyességét és egyezőségét a felek maguk is ellenőrizték és ezt követően került sor a jelen szerződés aláírására.

Szerződő felek kifejezetten hozzájárulásukat adják jelen okirat aláírásával ahhoz, hogy amennyiben adminisztrációs elírás, vagy számszaki hiba, vagy bármely a szerződés lényegi tartalmát nem érintő javítás válik szükségessé jelen okiratban, úgy azt okiratszerkesztő ügyvéd önállóan , külön engedélyük és hozzájárulásuk nélkül, aláírásuk nélkül önállóan javítsa.

Szerződő felek a fenti okiratot elolvasás és megértelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták, ügyvédi ellenjegyzés mellett.

Miskolc, 2026. november 03.

Restyánszki Csaba Bertalan
eladó

Kardos Endre
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Miskolc, 2026. november 0?

dr. Rácz Tünde Réka
ügyvéd
KASZ:36067573

RÁCZ Ügyvédi Iroda
Dr. Rácz Tünde Réka ügyvéd
3526 Miskolc, Szeles u. 35. fsz./3.
Tel./Fax: 46/344-016; 06-30-9678-438
Adószám: 19331980-1-05 KISADÓZÓ
KASZ: 36067573