§ **DR. DEMETER CSABA**
ügyvéd

Iroda: 3525 Miskolc, Jókai u. 1. II/3.
Mobil: 30/748-15-36
E-mail: drdemetercsaba@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Soósné Dr. Galuska Edit** (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító: személyazonosító igazolvány száma: lakcímkártya száma: , adóazonosító: , állampolgársága: magyar) 2481 Velence, Pincesor 28. szám alatti lakos és **Hajduné Galuska Éva** (születési név: születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító: személyazonosító igazolvány száma: lakcímkártya száma: adóazonosító: , állampolgársága: magyar) 3433 Nyékládháza, Széchenyi István utca 33. szám alatti lakos, mint *eladók*, másrészről **Pásztorné Huszár Hajnalka** [születési név: születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító: személyazonosító igazolvány száma: lakcímkártya száma: adóazonosító: állampolgársága: magyar, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai (Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai) regisztrációs száma: 3433 Nyékládháza, Szőlőhegy 004371. sz. alatti lakos, mint *vevő* között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1. Felek az INYER/TULLAP/20261103/6581 megrendelésszámon lekért E-hiteles tulajdoni lap (Teljes-másolat) alapján egyezően állapítják meg, hogy a **Nyékládháza zártkert 4390 hrsz.** alatt "szőlő" művelési ágban nyilvántartott 2862 nm nagyságú (9,96 AK értékű) zártkerti ingatlan az eladók 1/2-1/2-ed arányú osztatlan közös tulajdonát képezi (Soósné Dr. Galuska Edit eladó a tulajdoni lap II/3. sorszámú, míg Hajduné Galuska Éva eladó a tulajdoni lap II/4. sorszámú bejegyzés szerint).

Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért a jelen adásvételi szerződéssel történő értékesítése e törvény és a végrehajtása tárgyában kiadott jogszabályok hatálya alá tartozik.

2. Felek megállapodnak abban, hogy eladók az 1. pontban jelzett ingatlanukat a jelen szerződéssel eladják, melyet vevő – annak megtekintett és megismert állapotában - a 3. pontban foglalt vételárért 1/1 arányban megvásárol.

3. Felek a szerződés tárgyát képező **Nyékládháza zártkert 4390 hrsz.-ú** ingatlan vételárát közös megegyezéssel **500.000,- Ft,** azaz **Ötszázezer forint** összegben határozzák meg azzal, hogy a fenti vételár az eladókat tulajdoni hányadaik arányában (1/2-1/2-ed arányban illeti meg) és a fenti összegű vételáron belül a *szőlő* művelési ágú földrészlet vételára 500.000,- Ft, az ingatlanon található ültetvény pedig forgalmi értéket nem képvisel. Felek rögzítik továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Felek rögzítik, hogy vevő a fenti összegű vételárat banki átutalással a jelen szerződés aláírásának napján megfizette eladók javára az alábbiak szerint:

- 250.000,- Ft-ot azaz Kettőszázötvenezer forintot *Soósné Dr. Galuska Edit eladó* nevén az **ERSTE Banknál** vezetett közös bankszámlára,
- 250.000,- Ft-ot azaz Kettőszázötvenezer forintot *Hajduné Galuska Éva eladó* nevén az **OTP Banknál** vezetett bankszámlára.

Dr. Demeter Csaba ügyvéd

Soósné Dr. Galuska Edit eladó

Hajduné Galuska Éva eladó

Pásztorné Huszár Hajnalka vevő

Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámláikra történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el, továbbá a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítésének tényét a szerződés aláírásával elismerik és igazolják.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan értékesítése során a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésében foglalt jogosultakat az ott rögzített sorrendben elővásárlási jog illeti meg.
Felek rögzítik, hogy vevő helyben lakó szomszéd földművesként elővásárlásra jogosultnak minősül a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján (vevő tulajdonát képezi több, mint egy éve a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlannal szomszédos Nyékládháza zártkert 4389 hrsz.-ú ingatlan).
Ingatlantulajdonos eladók az általuk elfogadott vételi ajánlatot a jelen adásvételi szerződésbe, mint egységes okiratba foglalták és kötelezettséget vállalnak arra, hogy azt az elővásárlásra jogosultakkal a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak szerint közlik.

4. Felek rögzítik, hogy eladók a szerződés tárgyát képező ingatlant a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg kötelesek a vevő birtokába adni, aki ettől az időponttól kezdődően szedi a szerződés tárgyát képező ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

5. Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a tulajdoni lap III/1. sorszámú bejegyzése szerint a 63217/2012.10.16. sz. határozattal az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. jogosult javára bejegyzett vezetékjog terheli, amely az ingatlan területéből 9 nm-t érint.
Eladók kijelentik, hogy a fenti vezetékjogon túlmenően a szezrődés tárgyát képzeő ingatlan per-, teher- és igénymentes, eladók a vevő zavartalan tulajdonjog szerzését szavatolják.
Eladók szavatolják továbbá azt is, hogy az ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét sem, az eladók önállóan és kizárólagosan jogosultak rendelkezni az ingatlannal.

6. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező **Nyékládháza zártkert 4390 hrsz.** alatt "szőlő" művelési ágban nyilvántartott 2862 nm nagyságú (9,96 AK értékű) zártkerti ingatlan 1/1 részén fennálló 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjoguk törlésre, míg **Pásztorné Huszár Hajnalka vevő tulajdonjoga az ingatlanra 1/1 arányban *adásvétel*** jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

7. Szerződő felek közösen megbízást és egyben meghatalmazást adnak Dr. Demeter Csaba ügyvéd részére (iroda: 3525 Miskolc, Jókai u. 1. II/3., kasz: 36058873) az okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére, továbbá hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban képviseletüket a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal (Miskolci Járási Hivatal) előtt, továbbá a vételi jog elővásárlásra jogosultakkal való közlése és a szerződés hatósági jóváhagyása ügyében a képviseletüket ellássa. *A jelen meghatalmazás kiterjed az eladók tulajdonjogának törlésére, továbbá a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásra, valamint a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjába történő betekintésre a vevő tulajdonjágának bejegyzésére irányuló eljárás befejezéséig.* Eljáró ügyvéd a meghatalmazást az okirat aláírásával elfogadja.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.
Pásztorné Huszár Hajnalka vevő kijelenti, hogy a Miskolci Járási Földhivatal 510541/2/2014.10.02. sz. határozatával nyilvántartásba vett földművesnek minősül, kijelenti továbbá azt is, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (továbbiakban: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara) ámon regisztrált tagja.
Pásztorné Huszár Hajnalka vevő a szerződés aláírásával felelőssége tudatában kijelenti, hogy – a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem éri el termőföldtulajdona a 300 hektárt, továbbá a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg az általa birtokolt termőföldterület az 1200 hektárt, ezért

Dr. Demeter Csaba ügyvéd
Dr. Demeter Csaba ügyvéd
KASZ: 36058873
3525 Miskolc, Jókai u. 1. II/3

Soosné Dr. Galuska Edit eladó

Hajduné Galuska Éva eladó

Pásztorné Huszár Hajnalka vevő

tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(2) bekezdésében foglalt földszerzési maximum és birtokmaximum korlátozásaiba.
Pásztorné Huszár Hajnalka 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.
Pásztorné Huszár Hajnalka vevő a szerződés aláírásával felelőssége tudatában kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása), továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
Pásztorné Huszár Hajnalka vevő a 179/2023. (V.15.) Korm.rendelet 42. §-ára figyelemmel felelőssége tudatában kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, a tulajdonjog bejegyzését a mezőgazgasági igazgatási szerv határozata és jóváhagyási záradékával ellátott szerződés alapján lehet kérni.

10. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolásra alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. A felek magukat személyazonosító igazolvánnyal igazolták. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és az adataikat kezelje, de kizárólag a jelen szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

11. A jelen jogügylettel kapcsolatos költségeket és a változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségeit vevő viseli.
Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól kezdődően számított 5 (öt) évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre tekintettel kéri az adóhatóságot, hogy részére az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentességet biztosítani szíveskedjen.

Ezen adásvételi szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány a biztonsági okmány követelményeinek megfelel.
Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy ezt az okiratot elolvasták, azt közösen értelmezték, majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag aláírták.

Miskolc, 2026. november 9.

Soósné Dr. Galuska Edit	**Hajdúné Galuska Eva**	**Pásztorné Huszár Hajnalka**
eladó	**eladó**	**vevő**

Ellenjegyzem:
Miskolc, 2026. november 9.

- Dr. Demeter Csaba -
ügyvéd (kamarai azonosító száma: 36058873)

Dr. Demeter Csaba ügyvéd KASZ: 36058873 3525 Miskolc, Jókai u. 1

Dr. Demeter Csaba ügyvéd | Soósné Dr. Galuska Edit eladó | Hajdúné Galuska Eva eladó | Pásztorné Huszár Hajnalka vevő

Elektronikus rendszeren belül magyarorszag.hu kormányzati honlapon (portálon) a közzététel megtörtént: 2026. 11. 23.
Közzététel kezdő napja: 2026. 11. 24.
A jogvesztő szabára nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 23.
Levétel napja: .....
Nyékládháza: .....