DR. SZABÓ ÜGYVÉDI IRODA

dr. Bánk Attila
ügyvéd

Adás-vételi szerződés

melyet kötöttek alulírott napon és helyen egyrészről

Szarka Ernő (születési neve: , születési helye, ideje: anyja neve: szsz.: adóazonosító jele: , személyi igazolványának száma: Nagykálló, Bem József u. 10. szám alatti lakos) és

Német Antalné (születési neve: születési helye, ideje: anyja neve: szsz.: adóazonosító jele: személyi igazolványának száma: 5400 Mezőtúr, Földvári út 61. B ép. 2/10. ajtószám alatti lakos) - a továbbiakban együtt, mint **eladók** -,
másrészről

Megyesi István (születési neve: , születési helye, ideje: anyja neve: , személyi azonosító száma: adóazonosító jele: személyi igazolványának száma: 4097 Tiszagyulaháza, Ady u. 30. szám alatti lakos, a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal (1054 Budapest, Alkotmány út 29.) által kiadott regisztrációs igazolás alapján regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, a regisztrációs száma: a Hajdúböszörményi Járási Földhivatal ügyiratszám alapján földművesként nyilvántartásba vett személy, akinek agrárkamarai tagságának száma:) - a továbbiakban mint **vevő** –
- együttesen felek vagy szerződő felek - az alábbi feltételek szerint:

1./ A **Tiszagyulaháza külterület 053/46 hrsz alatt felvett összesen 1 ha 5099 m2 térmértékű, külterületi szántó művelési ágú – összesen 28.84 AK** értékű ingatlannak

- Szarka Ernő eladónak 957/2884-ed része
- Német Antalné eladónak 363/2884-ed része

van tulajdonában, azaz a vétel tárgya eladóknak összesen – az egészhez viszonyítottan 1320/2884-ed tulajdoni hányada

Az ingatlannak további tulajdonosai Kavisánszki Csaba, Kavisánszki Edit és Kiss Sándorné, mely adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási rendszerből INYER/TULLAP/20260908/22139 szám alatt lekért tulajdonilap-másolat igazolja.

2./ Fent nevezett eladók a 1./ pontban írt és tulajdonukat képező 1320/2884-ed ingatlanilletőségüket eladják, nevezett vevő megvásárolja megtekintett állapotban a kölcsönösen kialkudott összesen **792.000 Ft,** azaz hétszázkilencvenkettőezer forint vételárért (60.000 Ft/AK).

.....
Szarka Ernő eladó

.....
Német Antalné eladó

.....
Megyesi István vevő

3./ Felek rögzítik, hogy vevő eladók részére - ügyvédi letét útján – megfizette a teljes vételárat azaz 792.000 Ft azaz hétszázkilencvenkettőezer forintot, - melynek felvételét eladók jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák

Eladók kijelentik, hogy az így átvett vételárat egymás között – tulajdoni arányuknak megfelelően – felosztották.

4./ Felek egyezően rögzítik, hogy vevő az ingatlanilletőségek birtokában van viseli annak terheit és húzza hasznait is.

5./ Vevő, Megyesi István - regisztrált földműves - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. **rendelkezései szerint akként** nyilatkozik, **hogy** ajánlatát, mint olyan fölműves tette meg, aki helyben lakó szomszédnak minősül,(vevőnek résztulajdonában áll a Tiszagyulaháza 053/43 hrsz alatti ingatlan) azaz **vevő szerzési jogosultsága így a 2013. évi CXXII tv. 18. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakon alapul.**

6./ Vevő (belföldi természetes személy földműves) büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül és a 38/2014 (II.24) Korm. rendelet alapján nyilvántartásba vett földműves, bejegyző határozatának száma: **510.135/2/2014.03.19.**

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII tv. 16. § (1) és (2) bekezdéseiben meghatározottak alapján a nyilvántartásba vett földműves legfeljebb 300 ha mértékig szerezhet tulajdont (földszerzési maximum), illetve 1200 ha mértékig szerezheti meg a föld birtokát (birtokmaximum). A fentiekre tekintettel a jelen adásvételi szerződéssel a Hajdúböszörményi Járási Földhivatal által nyilvántartásba vett földműves vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése korlátozás alá nem esik. Jelenleg a tulajdonában lévő ingatlanok összterülete a 2013. évi CXXII tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt területnagyságot, 300 ha-t nem éri el.

A 2013 évi CXXII tv. 15/A. § szerint: Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.

8./ Vevő jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a 2013. évi CXXII tv. 13. § (1) bekezdése alapján -, 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 – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozatában - a 2013. évi CXXII tv. 14. § (1) bekezdése alapján – kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Vevő továbbá kijelenti, - a 2013. évi CXXII tv. 14. § (2) bekezdése alapján – hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Alulírott nyilatkozattevő kijelentem, hogy **részarány-tulajdonnal (a termelőszövetkezeti külön lapon nyilvántartott aranykorona értékkel) nem rendelkezem.** (Ezen nyilatkozatomat a 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §. -ra történő hivatkozással teszem Vevő jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a 2013. évi CXXII tv. 13. § (5) és a (6) bekezdéseben foglaltakat:

(5) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a (2) bekezdésben

.....
Szarka Ernő eladó

.....
Német Antalné eladó

.....
Megyesi István vevő

meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségén

(6) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

9./ Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy az 1995. évi CXII. tv. 1. sz. mellékletének 9.5.1 pontjában megfogalmazott adómentességi feltételeknek megfelel és ezért ismételt kötelezettséget vállal arra, hogy a megszerzett ingatlant egyéni vállalkozóként vagy őstermelőként 5. évig hasznosítja.

10./ **Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában a következő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatokat teszi**

Fent nevezett eladók már most, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Tiszagyulaháza 053/46 hrsz** alatt felvett, 1 ha 5099 m2 térmértékű 28.84 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlanban az egész ingatlanhoz viszonyítottan **1320/2884-ed ed** részilletőség vonatkozásában **Megyesi István** vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályán (Hajdúböszörmény) bejegyzésre kerüljön, és egyben eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezik és kérik azt is, hogy ezzel egyidejűleg jelen szerződést tárgyát képező ingatlanilletőségek vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoguk törlésre kerüljön.

Megyesi István vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező a **Tiszagyulaháza 053/46 hrsz** alatt felvett szántó, megnevezésű, összesen 1 ha 5099 m2 térmértékű, összesen 28.84 AK értékű külterületi ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoga –az egészhez viszonyítottan **1320/2884-ed** arányban adásvétel jogcímén a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Hajdúböszörmény) ingatlan-nyilvántartásába bejegyzésre kerüljön, és egyben feltétlen és visszavontathatatlan módon kéri és engedélyezi eladók tulajdonjogának törlését.

11./ Eladók az adás-vétel tárgyát képező ingatlanilletőség per-, teher-, igénymentességét a szavatolják.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy mivel az adás-vétel tárgya mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld), ezért az adásvételi szerződés érvényes létrejöttéhez - a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előzetes jóváhagyása szükséges - majd ezt követően az adásvételi szerződést **30** (harminc) napra hirdetményként ki kell függeszteni a helyileg illetékes jegyző útján a 2013. évi CXXII. tv. és a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendelet szabályai szerint, továbbá a hirdetmény lejártát követően szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyása az adásvételi szerződés érvényességéhez. Csak ezen eljárások lefolytatását követően nyújtható be az adás-vételi szerződés a Hajdúböszörményi Földhivatali Osztályára.

13./ Eladók tudomásul veszik a személyi jövedelemadó fizetésre vonatkozó tájékoztatást, kioktatást, **vevő kéri az illetékmentesség megállapítását, figyelemmel a szerződés 8./ pontjában tett nyilatkozatára, valamint 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglaltakra.**

.....
Szarka Ernő eladó

.....
Német Antalné eladó

.....
Megyesi István vevő

14./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, devizabelföldiek, szerződéskötési képességük korlátozva, kizárva nincs.

15./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen adás-vételi szerződés készítésével kapcsolatos költség, a földhivatali szolgáltatási díj, az ügyvédi munkadíj vevőt terheli.

16./ Szerződő felek a jelen adás-vételi szerződés készítésére, az adás-vételi szerződés ellenjegyzésére a Hajdúböszörményi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt képviselet ellátására továbbá szerződő felek külön meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan a Hajdú-Bihar Váregyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztálya előtt – a hatósági jóváhagyás iránti eljárásban – nevükben és helyettük eljárjon, az eljárás során benyújtandó iratokat – nevükben és helyettük eljárva aláírja, őket az eljárás során képviselje Dr. Bánk Attila ügyvéd, **KASZ száma: 36057036**. A meghatalmazást az adás-vételi szerződés ellenjegyzésével ás aláírásával elfogadja.

17./ Szerződő felek megállapítják, hogy jelen adás-vételi szerződés megfelel a Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt feltételeknek.

18./ Vevő jelen szerződésben tett nyilatkozataira tekintettel és hivatkozva az Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontjában foglaltakra – illeték kedvezmény megadását kéri.

19./ Felek a jelen adás-vételi szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, ill. az 1.sz. mellékletben foglalt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyről eljáró ügyvéd a felek előzetes hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz is, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

20./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben **ügyvédi megbízásnak, tényvázlatnak is tekintik**. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek megfelelően foglalta írásba

21./ Jelen adás-vételi szerződés hét eredeti példányban készült, melyből egy példány a 2013. évi CCXII. tv.8. §-a alapján biztonsági kellékkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Polgár, 2026. november 5. napján

Készítettem és ellenjegyzem:
Polgár, 2026. november 5 napján
Dr. Bánk Attila ügyvéd
Székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 6/B.
KASZ szám: 36057036

dr. Bánk Attila ügyvéd
Központi iroda: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 6.
Tel/fax: 52/320803; 319-628, 530-146
Mobil: 06/30/355-6835
Adószám: 11550640-2-09
Bankszámlaszám: MKH 10300002-34604520-00003285
KASZ szám: 36057036

dr. Bánk Attila ügyvéd
Központi iroda: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 6.
Tel/fax: 52/320803; 319-628, 530-146
Mobil: 06/30/355-6835
Adószám: 11550640-2-09
Bankszámlaszám: MKH 10300002-34604520-00003285
KASZ szám: 36057036

.....
Szarka Ernő eladó

.....
Német Antalné eladó

.....
Megyesi István vevő