A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kötötték egyrészről:
Béres Tibor Születési név: (születési hely és idő: ., ..., anyja neve: szem.sz.: , adó aj: , 2000 Szentendre, Pásztor u. 13/B. szám alatti lakos, magyar állampolgár),

Béres Pál Születési név: ! (születési hely és idő: ! .. . ., anyja neve: személyi azonosító jel: , adóazonosító jele: , lakcíme: 3516 Miskolc, Ginzery Sándor u. 44., magyar állampolgár) mint ***Eladók,***

másrészről:
Luskai Zsolt születési név: (anyja neve: .. ., lakcím: 3847 Felsődobsza, Rákóczi u. 34., születési hely, idő: !., személyi azonosító jel: , adószáma: személyi igazolvány száma: magyar állampolgár)
mint Vevő,

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./Az **Eladók** tulajdonosai:
- személyenként ½ - ½ tulajdoni arányban a **Szikszó külterület 094/4 hrsz.** alatt nyilvántartott "szántó, árterület" ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, összesen 6 ha 0728 m2 területű ingatlannak, melynek vételára 12.146.000.- Ft (eladónként 6.073.000.-Ft). Az ingatlant haszonbérlet terheli 2046.11.01. napjáig, a haszonbérleti díj mértéke:2.400.-Ft/Ak/év.

2./ **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy az **Eladók** eladják, **Vevő** pedig megveszi az 1.pontban részletesen leírt ingatlan egészét. A vételár kiegyenlítése a hatályos törvényi előírásoknak megfelelő módon banki átutalással egy összegben akkor történik, amikor a szerződést a B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal hatóságilag jelen szerződés **Vevőjével** jóváhagyja.

3./**Eladók** szavatosság terhe mellett kijelentik, hogy az ingatlan a szerződés szempontjából per-, teher- és igénymentes.

4./Szerződő felek az ingatlant megtekintették, az így, megtekintett állapotban képezi vétel tárgyát úgy, ahogyan azok a mai napon a természetben megtalálható.

5./ **Szerződő Felek** együttesen, **Eladók** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga **1/1** arányban a **Vevő** javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá, hogy az **Eladók** tulajdonjoga törlésre kerüljön, amennyiben az ingatlan teljes vételára kiegyenlítésre került.

5.1/ Az **Eladók** a tulajdonjog bejegyzésére szolgáló okiratot a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik. Letéteményes ügyvéd kötelezi magát, hogy a jelzett okiratot csakis a teljes vételár kiegyenlítésekor szabadítja fel és bocsátja rendelkezésére. **Eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül értesítik letéteményes ügyvédet a vételár megfizetésének tényéről. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy amennyiben **Eladók** ezen kötelezettségének nem tesznek eleget, úgy **Vevő** is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd részére.
A letétkezelő ügyvéd felek jelen szerződésben foglalt rendelkezése alapján az **Eladók** e-mail címéről, valamint a **Vevő** e-mail címéről érkező értesítést is jogosult és egyben köteles elfogadni.

6./A birtokba adás a használat lejártakor történik. A **Vevő** vállalja a Ftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak betartását.

7./Az esetleges vagyonátruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartás díja az általános szabályoknak megfelelően a **Vevőt** terhelik.

8./Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlan-szerzési és szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

8.1/ Vevő nyilatkozza, hogy a Ftv. 13. § (1), (5) és (6) bekezdésében foglaltakat betartja, azaz 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 – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

8.2/A **Vevő** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint földművesnek minősül.

8.3/A **Vevő** kifejezetten nyilatkozza, hogy földhasználati és egyéb díjtartozása nincs, a megelőző öt éven belül nem állapították meg terhére, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Ezen tények, valamint az Itv. 26. § (1) bek. p. pontja szerint illeték-mentesség figyelembe vételét kéri az illetékes NAV Illeték Főosztályától. A **Vevő** a földet használó gazdasági társaság ügyvezetője, továbbá a

társaságnak legalább 25%-ban tulajdonosa.
A **Vevő** nyilatkozza:

- Vállalom, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom és az ingatlanon földhasználóként bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadom az 5 éves időtartam hátralevő részére sem csökken 25% alá.
- Mindezek alapján az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt feltételeknek megfelelek és kérem az ott szabályozott illetékmentesség alkalmazását.
- Tudomásul veszem, hogy ha a termőföldet az –eredetileg vállalt- 5 év letelte előtt igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítom, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnem.

8.4/A **Vevő** kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzési képességének törvényi akadálya nincs, nem áll cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság alatt, a tulajdonában lévő termőföldnek minősülő ingatlanok nagysága a 300 ha-t, illetve a 6000 AK mértéket a most megszerzettel együtt sem éri el, a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőfölddel együtt sem kerül a termőföld fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója tulajdonába a település összes termőföld területének egynegyede, sem az ezer hektárt nem haladja meg a termőföld mennyisége, továbbá a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
8.5/ A **Vevő** vételi ajánlatának kifüggesztése szükséges.
A **Vevő** elővásárlási jogosultsága a Ftv. 18. § (1) bekezdés e), továbbá a (4) bekezdés a) pontján alapul.
9./A felek megbízást adnak dr. Turnyánszki Gábor ügyvéd részére a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésére, valamint a képviseletüknek a földhivatali és kifüggesztési eljárásban való teljes jogkörrel történő ellátására. A meghatalmazás kiterjed a hatályos jogszabályi előírások szerint javításokra is. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
10./ A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az ügyre vonatkozó teljes körű tájékoztatást az irányadó jogszabályokról, az ügylet jogi tartalmáról, következményeiről, a kapcsolódó eljárás(ok)ról tudomásul veszik, egyben jelen okiratot tényvázlatnak, illetve megbízásnak is tekintik. **Szerződő Felek** az okirat szerkesztő ügyvéd felelősségét bármely károkozás miatt (ide nem értve azonban a szándékosságot) a Magyar Ügyvédek Segélyező és Biztosító Egyesülete által kiszabott mindenkori alap-biztosítási összegre korlátozzák. **Szerződő Felek** az ellenjegyző ügyvéd fentieket meghaladó mértékű anyagi felelősségét kizárják.
Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartás adatai, a **Szerződő Felek** nyilatkozatai, és az átadott okiratok alapján készítette és ellenjegyezte. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy jogaikról és kötelezettségeikről, az adó- és illeték szabályokról, valamint a szerződésről az eljáró ügyvéd tájékoztatta.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a **Szerződő feleket** arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján eljáró ügyvédnek úgynevezett ügyfél-azonosítási kötelezettsége van, továbbá hogy a **Szerződő felek** a Pmt. előírásai szerint a szerződés fennállása alatt az adataikban bekövetkező változásokat kötelesek eljáró ügyvédnek 5 munkanapon belül bejelenteni. **Szerződő felek** a tájékoztatást tudomásul veszik.
Szerződő felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízással kapcsolatban saját nevükben járnak el, valamint arról, hogy nem kiemelt közszereplők és kiemelt közszereplőnek nem hozzátartozói.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja **Szerződő feleket** az adatkezelési jogszabályokról, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról másolatot készít, melyet a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben való ellenőrzést követően megsemmisít, illetve személyes adataikat nyilvántartja és kezeli a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően.
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen ügylet nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe.

Kelt: Miskolc, 2026. 10. 31.

.....	.....	.....
Béres Pál Eladó	**Béres Tibor eladó**	**Luskai Zsolt Vevő**

Ellenjegyzem:
Dr. Turnyánszki Gábor ügyvéd, 3530 Miskolc, Rácz György u. 6. 1/5.
Kamarai azonosító: 36070693. Miskolc, 2026. 10. 31.

DR. TURNYÁNSZKI GÁBOR
ügyvéd
3530 Miskolc, Rácz György u. 6. 1/5.
Tel.: +36 30/9357 982, +36 46/501 436
KASZ 36070693
E-mail: drtgabor@t-online.hu
www.drturnyanszki.hu