A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026.11.26.
utolsó napja: 2026.12.28.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

**egyrészről**

**Szilágyi József** (születési neve: **Szilágyi József**, születési helye és ideje: anyja születési neve: állampolgársága: **magyar**, személyi azonosítója: adóazonosító jele: , lakcíme: **3400 Mezőkövesd, Tardi utca 25.**, tartózkodási helye: **3464 Tiszavalk, Petőfi utca 4.**), **mint eladó**

**Sugárné Markoci Ildikó** (születési neve: születési helye és ideje: , anyja születési neve: állampolgársága: **magyar**, személyi azonosítója: , adóazonosító jele: lakcíme: **4200 Hajdúszoboszló, Beödy Mátyás utca 9.**), **mint eladó**

**Markoci Attila** (születési neve: születési helye és ideje: ., anyja születési neve: állampolgársága: **magyar**, személyi azonosítója: adóazonosító jele: , lakcíme: **3379 Egerfarmos, Kossuth utca 12.**), **mint eladó**

**másrészről**

**Kovács Zoltán Vince** (születési neve: születési helye és ideje anyja születési neve: állampolgársága: **magyar**, személyi azonosítója: adóazonosító jele: , lakcíme: **3464 Tiszavalk, Kinizsi utca 8.** Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagságának a száma: földműves nyilvántartásba vételi száma: **Mezőkövesdi Járási Földhivatal**, **mint vevő**

**között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:**

**1./** Az eladók **a TISZAVALK 0133/20. hrsz-ú** külterületi **szántó** művelési ágú **2,6256 ha** térmértékű **45,69 Ak** kataszteri jövedelmű **termőföld ingatlan résztulajdonosai, amely termőföld ingatlanban fennálló alább megjelölt tulajdoni hányadaik tulajdonjogát** – *ezzel tulajdoni hányadaikat* - **az ugyancsak alább megjelölt vételáron:**

| | |
|---|---|
| **a) Szilágyi József** | **2/8** tulajdoni hányadát **770.000,-** /azaz hétszázhetvenezer/ **Ft-os vételáron** |
| **b) Sugárné Markoci Ildikó** | **1/8** tulajdoni hányadát **385.000,-** /azaz háromszáznyolcvanötezer/ **Ft-os vételáron** |
| **c) Markoci Attila** | **1/8** tulajdoni hányadát **385.000,-** /azaz háromszáznyolcvanötezer/ **Ft-os vételáron** |

**összesen: 4/8 tulajdoni hányadaikat 1.540.000,-** /azaz egymillió-ötszáznegyvenezer/ **Ft-os vételáron eladják, a vevő pedig megvásárolja azokat** a jelen szerződés 2./ és 3./ pontjában megjelölt terhekkel terhelten azon felül azonban minden további **tehertől mentesen**.

**2./ A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező**

- **Szilágyi József ingatlani hányada a saját használatában van**. (Földhasználat bejelentésének iktatószáma: 700.651/1/2010/2010.12.14.);
- **Sugárné Markoci Ildikó ingatlani hányadára** vonatkozóan harmadik személynek **nem áll fenn és nincs bejegyzett földhasználati joga**;
- **Markoci Attila ingatlani hányadára** vonatkozóan harmadik személynek **nem áll fenn és nincs bejegyzett földhasználati joga**.

**3./** Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az 1.b) és 1.c) pontban megjelölt ingatlani hányadokat terheli a tulajdoni lap III/2. része alá bejegyzetten: **„Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége”,** név: Magyar Állam, bejegyző határozat: 204.485/2024.07.05.

**4./ A jelen adásvételi szerződés** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdése szerint **egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak is minősül, amelynek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére az eladók** – *többek között a Földforgalmi tv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai alapján* - **kötelezettséget vállalnak.**

**5./ Az eladók a vételár megfizetésére az alábbi bankszámlaszámokat jelölik meg:**

**Szilágyi József**

**Sugárné Markoci Ildikó**

**Markoci Attila**

**Vevő az eladók részére a szerződés megkötésével egyidejűleg banki átutalással a teljes vételárakat megfizeti, ennek tényét, azaz a vételárak teljesítési számláikon megtörtént hiánytalan jóváírását az eladók a szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.**

Az ingatlanon nem található olyan ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, amelyek ellenértékét a Földforgalmi tv. 8. § (3) bekezdése szerint a vételáron belül külön fel kellene tüntetni.

---

**Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év november hó 11. napján**
**DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD**
**székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.**
**kamarai azonosító száma: 36058976**

DR. DOBOS ANDRÁS ügyvéd 3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6. BAZ Megyei Ügyvédi Kamara KASZ: 36058976 Tel.: 49/311-356; 30/625-5048

6./ Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlani hányadok a szerződés 2./ és 3./ pontjában megjelölteken felül **per, teher igénymentesek**, azokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, melyek a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza, ez **szavatosságot vállalnak**.

7./ Szilágyi József eladó kijelenti, hogy a tulajdoni illetőségén fennálló, **saját földhasználatát a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül megszűnteti**. Az eladók a szerződés aláírásával a szerződés tárgyát képező ingatlani hányadok birtokát a vevőre átruházzák, azzal, hogy a **vevő a szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg jogosult az ingatlani hányadok birtokába lépni (BIRTOKÁTRUHÁZÁS).** A birtokba adástól kezdődően a vevő szedi az ingatlani hányadok hasznait, viseli terheit, valamint mindazon kárt, amelynek a megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

8./ A felek egyezően jelentik ki, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, tulajdon-átruházási és -szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

**9./ A vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) **5. § 7.** (földműves) **pontjában** foglalt szabályokkal összhangban **a szerződés tárgyát képező ingatlani hányadok megvásárlására elővásárlási joggal rendelkezik, helybenlakó földműves**ként (Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pont).

**10./ A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésen alapuló szerzése nem ütközik sem a Földforgalmi tv., sem pedig egyéb törvény vagy jogszabály korlátozásába, a szerzésével a tulajdonában és a használatában lévő termőföldek mértéke nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. §-a által meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximumot. A vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik,** továbbá azt, hogy amennyiben jobb tudomása ellen részaránytulajdonnal mégis rendelkezne, úgy 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 biztosan nem több mint 300.

**11./ A vevő a szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13-15. §- aiban foglaltakra figyelemmel akként nyilatkozik, hogy**

a) **vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföldek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalja, hogy a termőföldeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;**
b) **arra az esetre, ha felek jobb tudomása ellenére a szerződés tárgyát képező ingatlani hányadok harmadik személy használatában lennének, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnésüket követő időre az (a) pontban foglalt kötelezettségeket teljesíti;**
c) **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);**
d) **a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki;**
e) **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy „a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött".**

**12./ Szilágyi József eladó** – *az őt megillető vételár megfizetésére is tekintettel* - **a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy** a szerződés hatósági jóváhagyása esetén **a TISZAVALK 0133/20. hrsz-ú ingatlan 2/8 tulajdoni hányadára (II/8) vonatkozóan a vevő tulajdonjogát ADÁSVÉTEL jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba és azzal egyidejűleg ugyanezen ingatlani hányad vonatkozásában az ő, mint eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.**

**Sugárné Markoci Ildikó eladó és Markoci Attila eladó** – *az őket megillető vételár megfizetésére is tekintettel* - **a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy** a szerződés hatósági jóváhagyása esetén **a TISZAVALK 0133/20. hrsz-ú ingatlan 1/8 – 1/8, összesen 2/8 tulajdoni hányadára (II/10/11) vonatkozóan a vevő tulajdonjogát ADÁSVÉTEL jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba és azzal egyidejűleg ugyanezen ingatlani hányadok vonatkozásában az ők, mint eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.**

13./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból fogja kezdeményezni a földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 80. § (2) bek.).

14./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel, ill. a tulajdonjog változással kapcsolatos költségeket – *így többek között a jelen okirat elkészítésével felmerült ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket* - a vevő viseli.

15./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az eladókat, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem az 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59 – 64. § -aiban, valamint a törvény I. számú mellékletének 9.5. pontjában foglalt szabályairól, amelyek szerint

a) 15 %-os mértékű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik;
b) az Szja tv. 62. (4) bekezdése szerint az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem az adózás alapjául számított összeg 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.
c) adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja;

***Szilágyi József eladó a szerződés tárgyát képező ingatlani hányadán 2012-ben, Sugárné Markoci Ildikó eladó és Markoci Attila eladó a szerződés tárgyát képező ingatlani hányadukon 2024. évben szereztek tulajdonjogot.***

---

**Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év november hó 11. napján**
**DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD**
**székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.**
**kamarai azonosító száma: 36058976**

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 49/311-356; 30/625-5048

6./ **A vevő** a jelen szerződés aláírásával **földművesként kötelezettséget vállal** arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldet, illetve azok tulajdonjogát 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 nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. **A vevő erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja által biztosított illetékmentesség alkalmazását kéri.**

17./ A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

**18./ A felek a szerződés aláírásával a jelen okirat elkészítésére megbízást, az okiraton alapuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviseletük ellátására pedig meghatalmazást adnak dr. Dobos András egyéni ügyvéd** (székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6., kamarai azonosító száma: 36058976) **részére, aki a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.**

**19./ A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviseletüket a vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés jóváhagyása, közlése valamint hirdetményi közzététele iránti eljárásokban az illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt ellássa.**

**20./ A vevő meghatalmazza dr. Dobos András egyéni ügyvédet arra is, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához rendszeresített B400E nyomtatványt a nevében és a képviseletében aláírja, valamint az adóhatósághoz benyújtsa, ezen meghatalmazás azonban nem terjed ki a vevőnek a jelen szerződésen alapuló vagyonszerzési illeték megállapítása iránti eljárásban történő képviseletére.**

**21./ A felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet** arra, hogy **az esetleges név, szám vagy hasonló**, a szerződés lényegét és a szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket nem érintő **elírás,** téves adatmegjelölés esetén, ezen körben az adásvételi szerződés szükség szerinti **javítását külön hozzájárulásuk és aláírásuk nélkül is elvégezze.**

**22./ A felek** jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban (Szabályzat) foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. A **felek** elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújtott a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának a kötelezettségéről, az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A **felek** a jelen szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. és a Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen. Az okiratszerkesztő ügyvéd a **felek** személyes adatait a reá, mint adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükségesen kezeli. A **felek** a jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során **a saját nevükben járnak el.**

**23./** A szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi szabályokról - *, így különösen a foglalóra, az előlegre, az adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó szabályokról, az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályairól, a szerződéses biztosítékok kikötésének, valamint az ügyvédi letétbe történő teljesítésnek a lehetőségeiről,* - amelyeket a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek, illetve elfogadtak.

**24./** A felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést – *az abban részletesen felvett tényekre és adatokra tekintettel* – ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától - *figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdésében foglaltakra is* – eltekintenek. A jelen ügyletkötéssel kapcsolatos számla által is tanúsított ügyvédi megbízási díjat – *mint ahogyan arra a szerződés korábbi rendelkezései is utal* – a vevő viseli.

A jelen **adásvételi szerződés** – *, mint több oldalból álló összefűzött, az okirat sérelme nélkül meg nem bontható okirat* – **aláírására és ellenjegyzésére az 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerinti módon került sor.**

Szerződő felek jelen **9** eredeti példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

**Kelt Mezőkövesd, 2026. év november hó 11. napján**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Szilágyi József** | **Sugárné Markoci Ildikó** | **Markoci Attila** | **Kovács Zoltán** |
| **eladó** | **eladó** | **eladó** | **vevő** |

**Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év november hó 11. napján**
**DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD**
**székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.**
**kamarai azonosító száma: 36058976**

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara VII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 49/311-356; 30/625-5048