Ügyintéző: Dr. Tóthné
dr. Béres Katalin ügyvéd
Ügyszám: Su/148/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrészről: KORMOS ZITA szül.név: Kormos Zita

3534 Miskolc, Iván u. 49. 1. em. 4. ajtószám alatti lakos,
KORMOS RÓBERT szül.név: Kormos Róbert

3529 Miskolc, Park u. 16. 1. em. 2. ajtószám alatti lakos,
OSZLÁNSZKI KRISZTINA szül.név: Oszlánszki Krisztina

1046 Budapest, Bucka u. 25. szám alatti lakos,
DR. OSZLÁNSZKI GABRIELLA ESZTER szül.név: Oszlánszki Gabriella Eszter

2120 Dunakeszi, Eisemann Mihály u. 14. 1. ajtószám alatti lakos,
DR. SZABÓNÉ DR. OSZLÁNSZKI JUDIT szül.név: Dr. Oszlánszki Judit

1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 56.. szám alatti lakos,
t.hely: 8243 Balatonakali, Kossuth Lajos u. 60. mint eladók
másrészről: KOCSI FERENC ZOLTÁN szül.név: Kocsi Ferenc Zoltán

3974 Ricse Kossuth Lajos u. 92. szám alatti lakos, mint vevő
között a mai napon az alábbi feltételek szerint:
1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:
Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint:
- a Kisrozvágy külterületi 05/4. hrsz. alatt felvett, legelő, szántó, fásított terület művelési ágú, 5 ha 5953 m² alapterületű, 73,86 AK tiszta jövedelmű ingatlan 2942/231528-ad tulajdoni arányban Kormos Zita (II/72), 2942/231528-ad tulajdoni arányban Kormos Róbert (II/73), 2942/231528-ad tulajdoni arányban dr. Oszlánszki Gabriella Eszter (II/74), 2942/231528-ad tulajdoni arányban Oszlánszki Krisztina (II/75), 5884/231528-ad tulajdoni arányban dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit (II/76) eladók tulajdonát képezi.
- a Kisrozvágy külterületi 05/3. hrsz. alatt felvett, legelő, szántó művelési ágú, 5 ha 6945 m² alapterületű, 67,79 AK tiszta jövedelmű ingatlan 2942/231528-ad tulajdoni arányban Kormos Zita (II/70), 2942/231528-ad tulajdoni arányban Kormos Róbert (II/71), 2942/231528-ad tulajdoni arányban dr. Oszlánszki Gabriella Eszter (II/72), 2942/231528-ad tulajdoni arányban Oszlánszki Krisztina (II/73), 5884/231528-ad tulajdoni arányban dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit (II/74) eladók tulajdonát képezi.
- a Kisrozvágy külterületi 05/1. hrsz. alatt felvett, legelő, szántó, fásított terület, legelő, fásított terület, erdő, legelő művelési ágú, 14 ha 5908 m² alapterületű, 171,80 AK tiszta jövedelmű ingatlan 2942/231528-ad tulajdoni arányban Kormos Zita (II/72), 2942/231528-ad tulajdoni arányban Kormos Róbert (II/73), 2942/231528-ad tulajdoni arányban dr. Oszlánszki Gabriella Eszter (II/74), 2942/231528-ad tulajdoni arányban Oszlánszki Krisztina (II/75), 5884/231528-ad tulajdoni arányban dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit (II/76) eladók tulajdonát képezi.

2./ Az eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul, per,- igény és tehermentesen, ezért a szavatosságot magukra vállalva a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségeiket a vevő részére. Az 1./ pontban megjelölt ingatlanilletőségekre földhasználati jogviszony nem áll fenn.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőséget az eladóktól a kölcsönösen kialkudott 3.944.400,- Ft, azaz Hárommillió-kilencszáznegyvennégyezer-négyszáz forint vételárért.
A Kisrozvágy külterületi 05/4. hrsz. alatti ingatlan illetőségek vételára: 852.000,- Ft, melyből 284.000,- Ft illeti meg dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit eladót, fejenként 142.000,- Ft illeti meg Kormos Zita, Kormos Róbert, dr. Oszlánszki Gabriella Eszter és Oszlánszki Krisztina eladókat. A Kisrozvágy külterületi 05/3. hrsz. alatti ingatlan illetőségek vételára: 867.600,- Ft, melyből

.....
Kormos Zita eladó

.....
Kormos Róbert eladó

.....
Oszlánszki Krisztina eladó és
Dr. Oszlánszki Gabriella Eszter eladó
meghatalmazottja
Dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit eladó

.....
Kocsi Ferenc Zoltán vevő

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drberesskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Számlaszám: 11734169-200[illegible]

289.200,-Ft illeti meg dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit eladót, fejenként 144.600,- Ft illeti meg Kormos Zita, Kormos Róbert, dr. Oszlánszki Gabriella Eszter és Oszlánszki Krisztina eladókat. A Kisrozvágy külterületi 05/1. hrsz. alatti ingatlan illetőségek vételára: 2.224.800,- Ft, melyből 741.600,- Ft illeti meg dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit eladót, fejenként 370.800,- Ft illeti meg Kormos Zita, Kormos Róbert, dr. Oszlánszki Gabriella Eszter és Oszlánszki Krisztina eladókat. A vételárból a vevő dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit eladó részére az őt megillető eladási árat a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül pénzintézeti utalással teljesít, az általa megadott bankszámlaszámra, külön eladói nyilatkozat aláírásával igazoltan. Kormos Zita, Kormos Róbert, Oszlánszki Krisztina és dr. Oszlánszki Gabriella Eszter eladók részére az őket megillető eladási árat a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül pénzintézeti utalással teljesíti az eladók által megadott lakossági bankszámlaszámokra, külön eladói nyilatkozat aláírásával igazoltan. Az eladási árból dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit eladót 1.314.800,- Ft, Kormos Zita, Kormos Róbert, Oszlánszki Krisztina, dr. Oszlánszki Gabriella Eszter eladókat fejenként 657.400,- Ft illeti meg.

4./ Az eladók a jelen szerződésben meghatározott teljes vételár igazolt megfizetését követően adják a vevő birtokába a vétel tárgyát képező ingatlanilletőségeket, a vevő a birtokba lépés időpontjától viseli az ingatlanilletőségek közös terheit, de egyben húzza hasznait is.

5./ Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a teljes vételár kifizetését követően a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályától (8) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje "adásvétel" jogcímén a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségek vonatkozásában az ő tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. e.) pontja és pontja alapján elővásárlási jogát gyakorolva vásárolja meg a jelen szerződésben szereplő ingatlanilletőségeket olyan földműveseként, akinek életvitelvitelszerű lakáshasználatának helye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, aminek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali 510485/2015.09.30 számon nyilvántartásba vette. NAK nyilvántartási száma: S397400151774.

7./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Fftv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében – az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet szabályai szerint az eladóknak a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell a Fftv. 21. §-ában meghatározott módon. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződést postázni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságot és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételt követően a jegyző az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokkal és igazolásokkal küld meg újra a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a hatósági jóváhagyással kapcsolatos nyilatkozat megtétele végett. Az illetékes földhivatal felé csak a hivatkozott záradékokkal ellátott szerződéspéldányok kerülhetnek benyújtásra.

8./ <u>A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13-14. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:</u>
A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és vállalja, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre, az 1./ pontban rögzített föld használatát a Fftv. 13. § (2) bekezdésének kivételével másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a földhasználati jogviszony megszűnésének időpontjától számított 5 évig a Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. A vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
- a legalább egy éve legalább 25 %-ban az ő, vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban a közeli hozzátartozója tulajdonában álló mg. termelőszervezet javára engedi át, amelynek tagja,
- olyan családi mezőgazdasági társaság javára engedi át, amelyikben tag,
- társult erdőgazdálkodást folytat, vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja,
- vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére,
- gazdaság átadási szerződés keretében engedi át a használatot,
- a gazdaság átadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaság átadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.
-haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot;
- öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
- öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése

..
Kormos Zita eladó

.....
Kormos Róbert eladó

.....
Oszlánszki Krisztina eladó és
Dr. Oszlánszki Gabriella Eszter eladó
meghatalmazottja
dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit eladó

.....
Kocsi Ferenc Zoltán vevő

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drberesskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
[illegible]

- tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése,
- védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi és hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
- mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése,
- lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése- a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
- állandó jellegű növényház létesítése
- a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez, vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése, vagy építmény elhelyezése
-ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított
E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges, vagy végleges kivonása is.

9./ A vevő kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nincs, vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján tulajdonszerzése nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. A már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a Fftv. 16. § (5) bekezdése szerinti, a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (részlettel) együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

11./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1990. évi XCIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontja értelmében mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély általi, viszteher ellenében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, erre figyelemmel illetékmentesség illeti meg. (1990. évi XCIII. Tv. 26. § p. pontja) Regisztrációs száma: 1002871895. Az eladók kijelentik, hogy a módosított 1995. évi CXVII. tv. I. számú mellékletének 9.5.1 pontja alapján a jogszabályban rögzített mértékig adómentességet kívánnak érvényesíteni a jelen szerződésben szereplő termőföld értékesítésével kapcsolatban.

12./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet során Oszlánszki Krisztina és dr. Oszlánszki Gabriella Eszter eladókat unokatestvérük és tulajdonostársuk dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit képviseli meghatalmazottként, a meghatalmazás a jelen szerződés mellékletét képezi.

13./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos közigazgatási eljárás során mindennemű ügyvédi teendő ellátásával (helyi önkormányzat, földügyi hatóság, járási földhivatal), aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

14./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

15./ A szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

16./ A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sátoraljaújhely, 2026. augusztus 7. napján

.....
Kormos Zita eladó

Kormos Róbert eladó

.....
Oszlánszki Krisztina eladó és
Dr. Oszlánszki Gabriella Eszter eladó
meghatalmazottja
dr. Szabóné dr. Oszlánszki Judit eladó

Kocsi Ferenc Zoltán vevő

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36070552
Ellenjegyzem: Sátoraljaújhely, 2026. augusztus 7.

Kifüggesztés időpontja: .....
A közlés kezdő napja: .....
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
Felhívom a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!
A hirdetményi úton történő közlés a kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg.
Levétel napja:
Kelt:

Dr. Tóthné dr. Béres Kat...
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Számlaszám: 11734160-...