621/271-1/2026. az kormányzati portálon történt közzététel ideje: 2026 november 27.
az közlés kezdő napja: 2026. november 28.
az elővásárlásra jogosult nyilatkozattételi megtételére nyitva álló 30 napos határidő kezdetét a közlés kezdő napja,
2026. november 28, utolsó napja: 2026. december 28, mely határidő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről
Miklós László (szn.: [redacted], szül.: [redacted] anyja neve: [redacted], szem.sz.: [redacted] adóazonosító j.: [redacted], szig.szám: [redacted]) 3917 Bodrogkisfalud, Kossuth út 35. szám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** - másrészről
Hajdú János (szn.: [redacted], szül.: [redacted], anyja neve: [redacted], adóazonosító jele: [redacted], szem.sz.: [redacted] szig.sz.: [redacted]) 3917 Bodrogkisfalud, Petőfi út 9. szám alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban: **Vevő** -, között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre.

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint
a **Szegilong külterület 09/2 hrsz** alatt található 14 ha 5330 m2 területű, 130.80 AK értékű rét megnevezésű termőföld ingatlan, valamint
a **Szegilong külterület 012 hrsz** alatt található 3 ha 5929 m2 területű, 16.17 AK értékű legelő megnevezésű termőföld ingatlan Eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

2.) Eladó a fentiekben körülírt ingatlanokat Vevőnek együttesen eladja. Vevő az ingatlanokat 1/1 tulajdoni arányban Eladótól együttesen megvásárolja.

3.) Vevő jelen szerződés aláírásával minden feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a megvásárolandó ingatlanokat, azoknak valamennyi részét teljeskörűen megtekintette, állapotukkal tisztában van. Mindezek tudatában alapos mérlegelés után döntött az ingatlanok megvásárlásáról és határozták meg a felek közösen a 4.) pontban meghatározott vételárat.

4.) Szerződő felek az ingatlanok vételárát összesen **15.000.000.-Ft-ban, azaz Tizenötmillió Forintban** állapítják meg, melyből a **Szegilong külterület 09/2 hrsz** a hrsz-ú ingatlan értéke: **12.000.000-Ft,** a **Szegilong külterület 012 hrsz** hrsz-ú ingatlan értéke: **3.000.000,-Ft.**

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg.
Vevő a vételárából **5.000.000,-Ft, azaz Ötmillió Forint** előleget 2026.11.19 napjáig átutalással fizeti meg Eladó részére az Eladó nevén szereplő **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett [redacted] számú számlaszámra.

Vevő további **5.000.000,-Ft, azaz Ötmillió Forint** vételárrészletet 2027. december 31. napjáig fizeti meg átutalással Eladó részére az Eladó nevén szereplő fentebb megjelölt számlaszámra.

Vevő a fennmaradó **5.000.000,-Ft, azaz Ötmillió Forint** vételárhátralékot 2028. december 31. napjáig fizeti meg átutalással Eladó részére az Eladó nevén szereplő fentebb megjelölt számlaszámra.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlaszámra történő teljesítéseket saját kézhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámlaszámláján jóváírásra kerültek. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő előteljesítésre jogosult.
Vevő a teljes vételár kiegyenlítésére legkésőbb **2028.12.31.** napjáig vállal kötelezettséget.

5.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést - a 9.) pontban meghatározott eljárás kivételével - jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

6.) Eladó feltétlen garanciát vállal az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért, és szavatol azért, hogy azokon Vevő korlátozásmentes tulajdonjogot szerezhessen.

[redacted]

Miklós László Eladó

Hajdú János Vevő

Ellenjegyzem: Szerencs, 2026.11.12.

dr. Mizák Mihály ügyvéd (KASZ:36065473)

[redacted]

[redacted]

7.) Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény alapján az alábbiakról nyilatkozik:

- mezőgazdasági igazgatási szerv által nyilvántartásba vett földműves, (bejegyző határozat száma: [redacted])
- a most megszerezni kívánt földterületek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földterületeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott kivételektől eltekintve – más célra nem hasznosítja,
- a szerződés tárgyát képező területek tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában vagy haszonélvezetében lévő földterületek nagysága a 300 hektárt nem haladja meg, valamint nem haladja meg a birtokában lévő földterület nagysága az 1200 hektár mértéket,
- a szerződés tárgyát képező területek tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában álló részarány – tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár,
- nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- a birtokában álló földek jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot ellene nem szabott ki,
- vele szemben jelen jogügyeletet megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a most megvásárolt szerződés tárgyát képező földterületek harmadik személy használatában vannak, a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Fftv.13.§.(1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

8.) Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétellel érintett ingatlanokat haszonbérleti szerződés alapján a Vevő használja 2029.12.31. napjáig. A haszonbérleti díj mértéke 350.000,-Ft / év. Az érintett ingatlanok haszonbérlettel terhelten kerülnek elidegenítésre.

9.) Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés csak akkor lép hatályba, ha az abban foglaltakat az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.
Az erre irányuló engedélyezési eljárás keretében e szerződésben foglaltak meghirdetésre kerülnek az illetékes Szegilong Község Önkormányzata hirdetőtábláján abból a célból, hogy az esetleges elővásárlási jogosultak értesülhessenek jelen jogügyletről.

E körben Vevő nyilatkozik arról, hogy az adásvétellel érintett ingatlanok vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezik a 2013.évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés bc.) pontja alapján, mint földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

10.) Vevő kijelenti, hogy a most megvásárolni kívánt területeket mezőgazdasági célra vásárolja meg. A termőföldek hasznosítását földművesként vállalja és 5 évig sem el nem idegeníti, sem azokon vagyoni értékű jogot nem alapít. Kéri ezen nyilatkozata illetékfizetési eljárás során történő figyelembevételét.

11.) Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Szerződő felek megállapodnak és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, illetve közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően az ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól 2029.02.28. napjáig határozott időre bejegyzésre kerüljön.

Miklós László Eladó

Haidu János Vevő

Ellenjegyzem: Szerencs, 2026.11.12.

dr. Mizák Mihály ügyvéd
3900 Szere[redacted]
Tel.: 0[redacted]
E-mail: drm[redacted]
Adószám[redacted]
KASZ: 36[redacted]

12.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi három példányban az ingatlanok tulajdonjogának átruházásához szükséges feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát, amelyből kettő példányt az eljáró ügyvéd köteles a tulajdonjog átírás érdekében az illetékes földhivatalhoz benyújtani abban az esetben, ha igazolást nyer a teljes vételár kifizetése. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet a drmizakugyvediiroda@gmail.com mail címre történő tájékoztatással. Felek megállapodnak abban is, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolásokkal Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az Eladó értesítés elmaradása esetén és eljáró ügyvéd a Vevő által beszerzett igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

13.) Eladó az ügyvédnél letétbe helyezett nyilatkozatában feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga Vevő javára, adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, egyidejűleg az Eladó bejegyzett tulajdonjoga törlésre kerüljön.

14.) Abban a nem várt esetben, ha a felek által 3.) pontban kikötött legvégső határidő anélkül telik el, hogy nem történik meg a szerződés 3.) pontjában meghatározott vételár megfizetése, úgy a letétkezelő ügyvéd köteles a letétbe vett hozzájáruló nyilatkozatot a határidő lejártát követő 5 munkanapon belül Eladó részére kiadni. Ezen határidő eredménytelen leteltét követően a felek jogosultak a szerződéstől egyoldalúan elállni.

15.) 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 vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a Pmt. rendelkezéseire figyelemmel hozzájárulnak a személyes és egyéb adataik rögzítéséhez, okmányaik fénymásolásához és ezek célhoz rögzített kezeléséhez. Okiratszerkesztő ügyvéd a felek adatait kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás alapján és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

16.) A felek meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző dr. Mizák Mihály (3900 Szerencs, Rákóczi u. 49., KASZ.:36065473) egyéni ügyvédet, hogy az illetékes földhivatal előtti eljárásban képviseletüket az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel lássa el. Eljáró ügyvéd ezen megbízást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével igazol. Felek a jelen okiratot egyben az ügyvédi megbízás alapjául szolgáló tényvázlatnak is tekintik.

17.) Szerződő felek elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést készítő ügyvédnek jelen adásvételhez fűződő adó- és illetékfizetéssel kapcsolatos teljes körű tájékoztatását megértették és tudomásul vették.

18.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-ban, valamint a 2013.évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezések az irányadóak.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést - annak felolvasása és értelmezése után -, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Szerencs, 2026.11.12.

Miklós László Eladó

Hajdú János Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Szerencs, 2026.11.12. dr. Mizák Mihály ügyvéd (KASZ.:36065473)

