

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

**Meleg Károlyné** szül.: Csikai Ilona (születési hely és idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jel: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: 3903 Bekecs, Rózsa utca 9. szám alatti lakos), mint **eladó** - a továbbiakban: **Eladó** -, másrészről

**Sárossy András** szül.: Sárossy András (születési hely és idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jel: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, földműves nyilvántartási szám: \_\_\_\_\_, NAK szám: \_\_\_\_\_, 3903 Bekecs, Akácok út 3. sz., alatti lakos), mint **vevő** - a továbbiakban: **Vevő** - az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az Eladónak a **Bekecs külterületén 0132/12 hrsz. alatt felvett 1 ha 6290 m<sup>2</sup> területű, 34,41 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlana 1/1-ed tulajdoni aránya megvásárlására.**  
1.2./ Az Eladó szavatolja, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

2./ 2.1./ Felek rögzítik, hogy Eladó a vételi ajánlatot elfogadta és erre figyelemmel kötik meg az adásvételi szerződést, melynek keretében Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező, 1./ pont szerinti ingatlant.  
2./ 2.2./ Az 1.1./ pontban rögzített ingatlan vételárát **3.000.000.-Ft**, azaz **Három-millió forint** összegben határozzák meg.

3./ Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlan tekintetében a **mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18.§ (1) bek. d) pontja** alapján **elővásárlásra jogosult, mint olyan földműves aki az adásvételi szerződés megkötésekor, helyben lakónak minősül, - elővásárlásra jogosult.**

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés 4 példányát, valamint a közzétételi kérelmet Eladónak be kell nyújtani a mezőgazdasági igazgatási szerv részére (Eladó azonban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást ad Vevőnek a közzétételi kérelem benyújtására). A mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző ezt követően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A hirdetményi úton történő közlés az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az 1./ pontban rögzített ingatlanrész vételárát **3.000.000.-Ft**, azaz **Három-millió forintot** a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül köteles az Eladó részére átutalással megfizetni a **lyrt-nél** vezetett **számu bankszámlájának** javára. Eladó a lányának a jelen pontban rögzített bankszámlaszámára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el. Eladó a teljes vételár megfizetését külön teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles elismerni.

5./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy az 1.1./ pontban rögzített ingatlan haszonbérlettel terhelt, 2032.10.30.-ig az Hegyalja-Bos Kft. használatában áll. A haszonbérlet ellenértéke 50 kg termény/ AK, mely az augusztusi tőzsdei euró búza átlagáron kerül teljesítésre minden év december 31. napjáig. Felek kijelentik, hogy az ingatlan birtokbaadására a haszonbérleti szerződés lejártát követő napon kerül sor.

6./ 6.1./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy külön nyilatkozatban (**bejegyzési engedély**) feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **Sárossy András Vevő tulajdonjoga 1/1-ed arányban** az ingatlan-nyilvántartásba „**a d á s v é t e l**” jogcímen bejegyzésre kerüljön. Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az **Eladó 1/1-ed arányú tulajdonjoga törlésre** kerüljön.

Miskolcon, 2026. évi június hó 09. napján

Szerződő Felek:

Szerkesztettem és ellenjegyzem **Dr. Rakaczki Tamás ügyvéd (Rakaczki Ügyvédi Iroda tagja, 3526 Miskolc, Arany János tér 1. „I” lph. 1. em., B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara, NAK szám.: 36067639), Miskolc, 2026. évi június hó 09. napján.**

**RAKACZKI ÜGYVÉDI IRODA** 1. em.

„iskola” Arany János tér 1. I. ház 1. em.

TD-Rakaczki Tamás 36067639

**RAKACZKI ÜGYVÉDI IRODA** 3526 Miskolc, Arany János tér 1. I. ház 1. em.

Adószám: 1234455-2-05

OTR

6.2./ Eladó kötelezettséget vállal rá, valamint eljáró ügyvéd köteles gondoskodni arról, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az Eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozata (**bejegyzési engedélye**) a teljes vételár jelen szerződés szerinti Vevő részéről az Eladó részére történő megfizetését követően benyújtásra kerüljön az illetékes Földhivatalhoz. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog átruházó nyilatkozatát (**bejegyzési engedélyt**) letétbe helyezi eljáró ügyvédnél azzal, hogy azt az eljáró (letétkezelő) ügyvéd azt követően köteles a felek részére kiadni, illetve azt követően köteles azt az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, amennyiben a teljes vételár megfizetését akár az Eladó, akár a Vevő hitelt érdemlően bizonyítja.

7./ Vevő kijelenti, hogy megfelel a *Földforgalmi törvény* 5. § 7. pont szerinti „földműves” kategóriának, mivel a törvény 5. § 7.a./ pont szerinti mezőgazdasági tevékenységet igazoltan több mint három éve saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat és ebből igazoltan árbevétele származott.

8./ A Vevő, mint földműves – *Földforgalmi törvény* 16. §-ában foglaltakra hivatkozva kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, a termőföld vevő általi használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti, tehát a Vevőnek, valamint a *Földforgalmi törvény* 5. § 13. pontja szerinti közeli hozzátartozójának, a – haszonélvezetében lévő föld beszámításával – és e megállapodással megszerezni kívánt termőföldekkel együtt nincs tulajdonában 300 ha nagyságú termőföld vagy bármilyen jogcímen a birtokában 1200 ha nagyságú termőföld (a földszerzési maximumot nem éri el). A Vevő továbbá kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

9./9.1./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú, magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.

9.2./ A Vevő vállalja, hogy földhasználati jogviszony megszűntét követően a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá 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 más célra nem hasznosítja.

9.3./ A Vevő kijelenti, hogy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozása**) **nem áll fenn.**

9.4./ Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a vagyonszerzési illeték, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség tekintetében. Az adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog megszerzésével és bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik. Vevő köteles a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül az eljáró ügyvéd részére 600.000,-Ft + áfa ügyvédi díjat megfizetni.

11./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyletükhöz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. E jogkört a tárgyi szerződés tekintetében a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya gyakorolja. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról. Felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

12./ Felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a jelen jogügylettel érintett jog vagy tény bejegyzése és/vagy azok törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására és az illetékes Földhivatal és NAV előtti képviselettel Dr. Rakaczki Tamás ügyvédet (Rakaczki Ügyvédi iroda tagja, 3526 Miskolc, Arany János tér 1. „I” lph. 1. em.) bízzák és hatalmazzák meg. A megbízott a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírását megelőzően tájékoztatta az Eladót, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy Eladó és Vevő adatainak vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. Eljáró ügyvéd az azonosítást a szerződő felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok vizsgálatával elvégezte. Tulajdonosok tulajdonjogát a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által a TakarNet rendszeren keresztül 2026. évi június hó 08. napján lekért tulajdoni lappal (megrendelés száma: INYER/TULLAP) igazolta, melyet az eljáró ügyvéd a Szerződő Feleknek bemutatott, annak tartalmát ismertette.

A felek a szerződésből eredő jogvitáikat tárgyalásos úton rendezik, ennek eredménytelensége esetére jogvitáik eldöntésére a Miskolci Járásbíróság, illetve a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó, az ingatlan – nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet, valamint az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, a *Földforgalmi törvény*, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szabályai az irányadók.

Miskolcon, 2026. évi június hó 09. napján

Kifüggesztes napja: 2026.06.30.  
Jognyilatkozat-tételre nyitva álló ..... napos  
határidő első napja: 09.01. utolsó napja: 09.30.  
..... dátum JÖGVESTŐ!  
Levétel napja: 10.01. Jognyilatkozat: .....db

Meleg Károlyné  
- Eladó -

Mélt: .....

Sá. József András

P.H. aláírás

Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Dr. Rakaczki Tamás ügyvéd (Rakaczki Ügyvédi Iroda tagja, 3526 Miskolc, Arany János tér 1. „I” lph. 1. em., B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám.: 36067639), Miskolc, 2026. évi június hó 09. napján: 04485-2 05