

Közlés napja: 2025.08.15. Kiadás dátuma: 2025.08.15.

Az elvételre jogosult név: Zagyva László
adóazonosító jel: 12345678901234567890
Kelt: 2025.09.15.

Adásvételi Szerződés



Amelv létrejött egyfelől **Zagyva László** (születési családi és utóneve: Zagyva László, szül. anyja neve: , sz.sz.: , adóazonosító jele: 3335 Bükkszék, Egri út 20. sz. alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másfelől **Bozó Olivér** (születési családi és utóneve: Bozó Olivér, születési hely, idő anyja neve: , sz.sz.: , adóazonosító jele: MHV regisztrációs száma: , gyéni vállalkozó, vállalkozói nyilvántartási száma: adószáma: , vállalkozás székhelye: 3257 Bükkszenterzsébet, Hársfa u. 11., őstermelő, őstermelői igazolvány száma: 4081048, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma: földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: 3337 Egerboca, Alkotmány út 56. sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a

A/ **Bükkszék külterület 020/3 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 1.3181 ha térmértékű 14.63 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlan.
A 2025. július 30. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

B/ **Hevesaranyos külterület 0109/1 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 21.2369 ha térmértékű 200.13 AK kat tiszta jövedelmű ingatlan.
A 2025. július 30. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján az ingatlant az alábbi terhek terhelik:
- Vezetékhely 6352 nm területre a vázrajz és területkimutatás szerint az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) jogosult javára.
- Vezetékhely 5831 nm területre a vázrajz és területkimutatás szerint az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) jogosult javára.
Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

C/ **Hevesaranyos külterület 0112/1 hrsz.** alatt nyilvántartott rét művelési ágú 1.3057 ha térmértékű 9.14 AK kat tiszta jövedelmű ingatlan.
A 2025. július 30. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

D/ **Hevesaranyos külterület 0123/3 hrsz.** alatt nyilvántartott legelő művelési ágú 49.9423 ha térmértékű 57.42 AK kat tiszta jövedelmű ingatlan.
A 2025. július 30. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat adatai alapján az ingatlant állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító közérdekű használati jog terheli a HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL (3300 Eger, Kossuth Lajos utca 9.) jogosult javára.
Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

E/ **Hevesaranyos külterület 0124/1 hrsz.** alatt nyilvántartott legelő művelési ágú 5327 nm térmértékű 2.61 AK kat tiszta jövedelmű ingatlan.
A 2025. július 30. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

F/ **Hevesaranyos külterület 0125/1 hrsz.** alatt nyilvántartott rét művelési ágú 8357 nm térmértékű 5.85 AK kat tiszta jövedelmű ingatlan.
A 2025. július 30. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

G/ **Hevesaranyos külterület 072/2 hrsz.** alatt nyilvántartott legelő művelési ágú 5.6389 ha térmértékű 7.44 AK kat tiszta jövedelmű ingatlan.

Zagyva László
eladó

Bozó Olivér
vevő

Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

A 2025. július 30. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján az ingatlant egyéb, magassági építési korlátozás terheli 300 m felett a MAGYAR TÁVKÖZLÉSI VÁLLALAT (1120 Budapest XII. ker., Krisztina körút 6-8.) jogosult javára.
Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Eladó a fentiekben megjelölt ingatlanai tekintetében a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig teljes teher-, per- és igénymentességet szavatol.

Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanai vonatkozásában nem létezik a Ptk. vagy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerinti teher alapítására, biztosítására irányuló megállapodás, kötelezettségvállalás, illetve intézkedés, továbbá harmadik személynek nincs és nem is lesz az ingatlanokkal összefüggő, a tulajdonjog gyakorlását bármely módon befolyásoló, vagy korlátozó igénye.

Felek rögzítik, hogy a fenti ingatlanokon a közöttük megkötött haszonbérleti szerződés alapján 2013. március 14. napjától 2029. december 31. napjáig terjedő időtartamra vevőt földhasználati jog illeti meg, a haszonbérleti díj mértéke az 1./C/, 1./D/, 1./E/, 1./F/, 1./G/ pontbeli ingatlanok vonatkozásában 30.000,- Ft/ha/év, míg az 1./A/ és 1./B/ pontbeli ingatlanok vonatkozásában a tulajdoni hányadból az adott évi egységes kérelemben szerepeltethető terület után járó fenntarthatósági alap jövedelemtámogatás (BISS) + újraelosztó támogatás összege (CRISS).

2./ Eladó eladja, vevő, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földművesnek minősül, megveszi az eladót az 1./ pontbeli ingatlanokon megillető összes tulajdoni illetőséget, az ingatlanok egészét, úgy ahogyan azok jelen okirat aláírása napján vevő által ismert állapotban a természetben megtalálhatók, a szerződő felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott összesen 64.850.000,- Ft, azaz hatvannégymilliónyolcszázötvenezer forint vételárért.

Szerződő felek

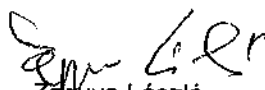
a Bükkszék külterület 020/3 hrsz-ú ingatlan vételárát 1.500.000,- Ft-ban,
a Hevesaranyos külterület 0109/1 hrsz-ú ingatlan vételárát 24.000.000,- Ft-ban,
a Hevesaranyos külterület 0112/1 hrsz-ú ingatlan vételárát 1.300.000,- Ft-ban,
a Hevesaranyos külterület 0123/3 hrsz-ú ingatlan vételárát 33.000.000,- Ft-ban,
a Hevesaranyos külterület 0124/1 hrsz-ú ingatlan vételárát 300.000,- Ft-ban
a Hevesaranyos külterület 0125/1 hrsz-ú ingatlan vételárát 750.000,- Ft-ban,
a Hevesaranyos külterület 072/2 hrsz-ú ingatlan vételárát 4.000.000,- Ft-ban állapították meg.

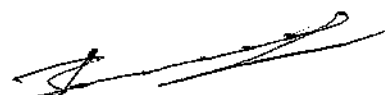
Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti összegek kifejezetten a földterületek értékei, az azokon található növényzet értéke 0,- Ft a jelen adásvétel vonatkozásában, tekintettel arra, hogy a növényzet a vevő tulajdonát képezi.

Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok kizárólag együttesen, dologösszességként kerülnek értékesítésre, valamennyi ingatlan földhasználója több mint 3 éve a majdanli vevő.

3./ Vevő a 2./ pont szerinti vételárát a jelen jogügyletnek a Földforgalmi tv. 7. §-a szerinti hatósági jóváhagyását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott szerződés részére történt átadását követő öt napon belül fizeti meg eladónak az eladó nevén vezetett 62800376-10092798-00000000 számú bankszámlára történő átutalás útján, amennyiben a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartás adatai vevőre nézve nem változtak meg hátrányosan a jelen jogügylet napján fennálló állapothoz képest.

Ezen feltétel nem teljesülése esetén vevő fenntartja a jogot, hogy a szerződéstől elálljon, mely nyilatkozatot az eladó jelen szerződésben megjelölt lakcímeire feladott ajánlott postai küldemény útján jogosult közölni, mely küldeményt a feladást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.


Zagyva László
eladó


Bozó Olivér
vevő


Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

Felek jóváhagyólag tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a vevő elővásárlási jogát a rangsorban megelőző más elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés vevő vonatkozásában nem hatályosul, eladó a rangsorban előbb álló elővásárlásra jogosult részére köteles az 1./ pontbeli ingatlanokat eladni.

4./ Felek rögzítik, hogy vevő az 1./ pontban hivatkozott haszonbérleti szerződés alapján az adásvétel tárgyát képező 1./ pontbeli ingatlanok birtokában van azzal, hogy szerződő felek a végleges birtokba adás időpontjaként a jelen szerződés földhivatalhoz történő benyújtása napját jelölik meg.

5./ Eladó külön okiratba foglalt nyilatkozatával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1./ pontbeli ingatlanokra a tulajdonjog vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően, az ingatlanokon őt megillető tulajdonjog egyidejű törlésével.

A vételár hiánytalan kiegyenlítéséig az eladó tulajdonjogát fenntartja.

Ezzel összefüggésben felek rögzítik, hogy eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges alakszerű írásbeli nyilatkozatát az okiratot ellenjegyző Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédnél letétbe helyezte, mely tény letéteményes ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével is igazol. A letét díjmentes.

A letét tárgyát képező nyilatkozatot letéteményes kizárólag a teljes vételár kiegyenlítését követően jogosult kiadni - felhasználni a földhivatal előtti eljárásában.

A teljes vételár megfizetése tényét eladó vagy vevő hitelt érdemlően kötelesek bizonyítani. Megfelelő bizonyításnak tekintik a felek a szerződés szerinti banki átutalás megtörténtére vonatkozó, az utalást teljesítő, vagy a jogosulti bankszámlát vezető pénzintézet által ügykörében kiadott, az átutalás megtörténtére, illetőleg a számlán való jóváírásra vonatkozó banki igazolást.

6./ A tulajdonjog átszállásával és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével együtt járó költséget és illetéket vevő viseli.

Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p.) pontjában foglalt illetékmentességet igénybe kívánja venni, vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanok tulajdonjogát a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és azokat mezőgazdasági célra hasznosítja.

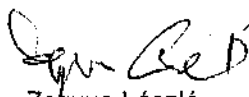
Vevő tudomással bír arról, hogy jelen pontban meghatározott kedvezményhez szükséges igazolásokat maga köteles a NAV felhívására szükség szerint csatolni.

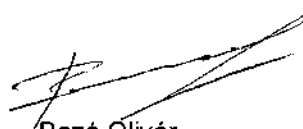
7./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanidegenítési-szerzési képességük semmilyen okból nincs korlátozva

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy majdani vevő a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. bc) pontja** (olyan földet használó földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van) és a **Földforgalmi tv. 18. § (4) bek. a) pontja** (több mint egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja, családi mezőgazdasági társaság nyilvántartási száma: 3803136) **alapján jogosult elővásárlásra.**

Eladó köteles a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján jelen egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

9./ Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseire figyelemmel kijelenti:


Zagyva László
eladó


Bozó Olivér
vevő


Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

- A tulajdonában, illetve használatában lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő ingatlanokkal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályokban meghatározott felső határértéket.

- Kijelenti, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000.

- Kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alkalmazása szempontjából földművesnek minősül.

- Vállalja, hogy a jelen adásvétellel érintett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földrésztleteket a tulajdonszerzése időpontjából számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.

- Kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.

- Kijelenti, hogy vele szemben jelen föld tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- Felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot.

Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 23. §-a alapján jelen jogügylet érvényességi feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, illetőleg a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.

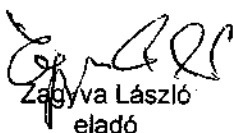
10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

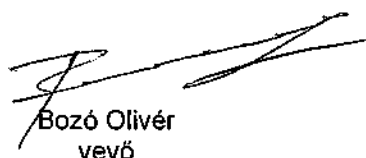
11./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A személyi azonosságot igazoló okiratok érvényességéről meggyőződött, a felek személyi igazolványáról és lakcímkártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemasolt okirataikban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje.

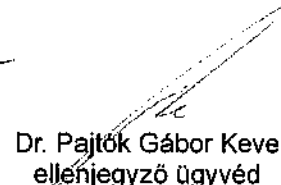
12./ Szerződő felek a jelen jogügyletkez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban – beleértve a Földforgalmi törvény szerinti hatósági eljárást – és a vevő tulajdonszerzéséhez kapcsolódó visszerthes vagyonátruházási illetékel kapcsolatosan a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásban képviseletükkel az okiratot szerkesztő Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Telekessy u. 1.) képviseletében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédet hatalmazza meg.

Meghatalmazott jogi képviselő a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Szerződő felek kijelentik, a jogi képviseletre vonatkozó megbízás kifejezetten okratszerkesztésre, illetve a szerződésben megjelölt eljárási cselekményekre vonatkozott, adótanácsadásra nem.

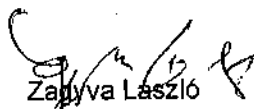

Zagyva László
eladó

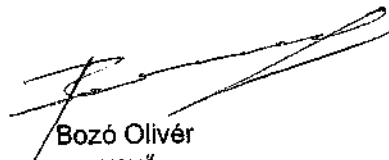

Bozó Olivér
vevő


Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

Felek jelen okirat aláírásával is tanúsítják, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a visszerhes vagyonátruházáshoz kapcsolódó adónemekre jelen jogügylet tekintetében kifejezetten a személyi jövedelemadóra, a vagyonszerzéssel kapcsolatos illeték mértékére, a szerződő felek által igénybe vehető adó- és illeték kedvezményekre részükre részletes tájékoztatást adott.

Kelt Egerben, 2025. július 30. napján


Zagyva László
eladó


Bozó Olivér
vevő

Ellenjegyzem

Egerben, 2025. július 30. napján

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: 36/518-851 Mobil: +36-20/230-3954
e-mail: keve.pajtok@pajtok.hu
KASZ: 36066630

Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda
3300 Eger, Telekessy u. 1.
KASZ: 36066630

