

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2023-03-05

Amely létrejött egyrészről:

**Neve: Nagy Zoltán** (Születési név: \_\_\_\_\_, Születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
Lakcím: 4075 Görbeháza, József Attila utca 7., Személyi azonosító száma: \_\_\_\_\_, Adószáma: \_\_\_\_\_,  
mint **Eladó, valamint**

**Neve: Fekete István János** (Születési név: \_\_\_\_\_, Születési hely, idő: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_  
Lakcím: 4075 Görbeháza, Nagykapros tanya 014/0001 Személyi azonosító száma: \_\_\_\_\_, Adószáma: \_\_\_\_\_, agrárkamarai azonosító szám: \_\_\_\_\_, MVH regisztrációs szám: \_\_\_\_\_, földműves nyilvántartási szám: \_\_\_\_\_), őstermelők családi gazdasága: OCSG-\_\_\_\_\_  
) mint **Vevő - valamennyien együttesen Szerződő Felek**- között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Görbeháza külterület 0456/4 hrsz-ú, 2,7376 ha területű, 28,47 AK kataszteri tiszta jövedelmű, szántó** megnevezésű, 5 minőségi osztályú ingatlan **Eladó 1/1-ed** arányú, azaz kizárólagos tulajdonát képezi (a továbbiakban: **ingatlan**). Felek rögzítik, az ingatlan terheli a tulajdoni lap III/3 alatt, 170242/2/2022.09.26 határozatszámom jelzálogjog 5.200.000,-Ft, azaz Ötmillió-kettőszázezer forint és járulékai erejéig, melynek jogosultja Zhlehovszky Pál (szül.: \_\_\_\_\_ a.n.: \_\_\_\_\_, lakcíme: 4468 Balsa, Petőfi utca 5.). Eladó kijelenti, hogy a fenti jelzálogjogon túl az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, ezért szavatosságot vállal. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan kapcsán harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely Vevő későbbi tulajdonszerzését bármiben korlátozná, vagy akadályozná, ide nem értve a 2013. évi CXXII. törvény alapján fennálló elővásárlási jogot.

- 2.) Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig Eladótól – **tehermentesen** - megvásárolja az 1.) pontban meghatározott és körülírt ingatlant 1/1-ed tulajdoni arányban az általa megtekintett és megismert állapotban a jelen adásvételi szerződéssel. Szerződő Felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát – egybehangzó akarattal – **8.212.800,- Ft-ban, azaz Nyolcmillió-kettőszáztizenkettőezer-nyolcszáz forintban** állapítják meg.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan teljes vételárát a jelen szerződés aláírását megelőzően megfizette Eladó részére akként, hogy Vevő az okiratszerkesztő ügyvéd K&H Banknál vezetett \_\_\_\_\_ számú letéti számlájára átutalta a teljes vételárát. Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a teljes vételár okiratszerkesztő ügyvéd K&H Banknál vezetett fenti számú letéti alszámlájára történő átutalását a saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja, a teljes vételár részére történő megfizetését elismeri és nyugtázza.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó bemutatva és a Vevő részére rendelkezésre bocsajtott Zhlehovszky Pál jelzálogjogosult ügyvédi letéti szerződését, melynek értelmében a jelzálogjogosult az eljáró ügyvédnél letétbe helyezte az ingatlant terhelő jelzálogjog törlésére vonatkozó nyilatkozatát, egyben nyilatkozott arról, hogy 5.200.000,-Ft, azaz Ötmillió-kettőszázezer forint megfizetése ellenében járul hozzá a jelzálogjog törléséhez. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tehermentesítése a vételárból történik. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjogosult részére a fenti összeg az ingatlan vételárból a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 10 napon belül kerül kifizetésre.

- 3.) Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. tv. 21 § alapján föld eladása esetén a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül az előzetes vizsgálat eredményeként –amennyiben nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A települési önkormányzat jegyzője - hirdetményként – közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival, akik a kifüggesztést követő naptól számított 30 napos jogvesztő határidőn belül élhetnek elővásárlási jogukkal a törvényben meghatározottak szerint. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött jogügylet.
- 4.) Szerződő felek - a teljes vételár megfizetésére tekintettel - **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy a **Görbeháza külterület 0456/4 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában Vevő tulajdonjoga **1/1-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint ahhoz is, hogy Eladó tulajdonjoga ezzel egyidejűleg törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

- 5.) Vevő az ingatlan birtokába a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép. Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
- 6.) Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv) 5. § 7. pont a) alpontja alapján **földművesnek** minősül, földművesként való nyilvántartásba vétele az illetékes kormányhivatalnál megtörtént.
- 7.) Szerződő Felek a 2013. évi CXXII. tv. 13 § és 14 §-ában meghatározott nyilatkozattételi kötelezettségeiknek az alábbiak szerint tesznek eleget:
- Vevő nyilatkozik, hogy a föld használatát **másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – kivéve a Földforgalmi törvény 13. § (3) bek-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja (2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1))
  - Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincsen harmadik személy használatában.
  - Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (1))
  - Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző öt éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (2))
  - Vevő nyilatkozik, hogy az 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján **nem rendelkezik részarány – tulajdonnal**.
  - Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a jelen jogügylettel nem lépi át a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bekezdésben meghatározott **földszerzési**, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdésében megállapított **birtokmaximumot**, azaz a tulajdonában lévő termőföldek területe a 300 ha-t, illetve a 16. § (4) bekezdés alapján az értéke a 6000 AK-t nem haladják meg.
- 8.) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik **elővásárlási jogosultságát** illetően, miszerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg a **2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja** alapján, hiszen olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Ezen belül is a **2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja** szerinti legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának tagja**.
- 9.) Eladók és a Vevő tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd kioktatását az ingatlan értékesítésével kapcsolatos jövedelemadó fizetési teendőkkel, valamint vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségekkel kapcsolatosan, valamint Szerződő Felek nyilatkozzák, hogy jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd az ingatlanügyletthez kapcsolódó adó- és vagyonátruházási illeték rendelkezésekre vonatkozó tájékoztatását megértették, és azt tudomásul vették az alábbiak szerint.
- Eljáró ügyvéd kioktatja az Eladót az Szja tv. 62. § (4) bekezdésében foglaltakról tekintettel arra, hogy az ingatlant 2022 évben szerezte: *Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)–(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg) 1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben, 2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben, 3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben, 4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben, 5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.* Eladó tudomásul veszi azon kioktatást is, hogy a fentiekre figyelemmel, amennyiben jövedelme keletkezik az értékesítésből, adóbevallási és adózási kötelezettség terheli. Vevő nem kíván adómentességi nyilatkozatot tenni. A jelen jogügylet kapcsán Vevő nyilatkozik, hogy mint földműves 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre tekintettel a jogügylet **mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja** alapján.
- 10.) Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú, **magyar állampolgárok** valamint, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését – a fentebb meghatározottakon túl - jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, valamint Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötésekor nem voltak tévedés, megtévesztés, kényszer vagy fenyegetettség állapotában, így az adásvételi szerződés elkészítésének semmilyen törvényi akadály nincsen.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent írt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek a 2017. évi LIII. törvény szerinti hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak.

- 12.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseit és az ehhez kapcsolódó egyéb jogszabályokat tekintik irányadónak.
- 13.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő valamennyi költség (ügyvédi munkadíj és a szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerülő egyéb költségek) vevőt terheli.
- 14.) Szerződő Felek **meghatalmazzák Dr. Huszti Evelin ügyvédet** (4025 Debrecen, Bajcsy-Zs. utca 8.1/15.), hogy a jelen szerződést (bejegyzési engedély) elkészítse, ellenjegyezze, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóságnál teljes körűen eljárjon. A meghatalmazás a jogügylet kifüggesztésével kapcsolatos hatósági, és jóváhagyási eljárásra is kiterjed, valamint az ONYA B400 adatlap, INY kérelem felek helyett történő aláírására, beküldésére is. Dr. Huszti Evelin ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.
- 15.) Okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély valamennyi példányát az Üttv. 43.§ (4) bekezdése alapján **fém ringli gyűrűvel** úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.

Szerződő Felek a jelen szerződést – melyet egyben tényvázzatnak is tekintenek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Görbeháza, 2026. március 1.

Fekete István János  
Vevő

Nagy Zoltán  
Eladó

Készítettem és ellenjegyzem (KASZ:36061918): Görbeháza, 2026. március 1.

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. 03. 11.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja:

2026. 03. 12.

Határidő utolsó napja: 2026. 04. 10.

E határidő jogvesztő!

Kelt: GÖRBEHÁZA, 2026. 03. 11.

*Dr. Huszti Evelin*  
Aláírás

Dr. Huszti Evelin ügyvéd

Dr. Huszti Evelin  
ügyvéd  
4025 Debrecen, Bajcsy-Zs. u. 3. V/15.  
Adószám: 58970641-1-29  
KASZ: 36061918