

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2025 JUL 31.
572951

amely létrejött egyrészről

JÓZSA LAJOS sz.n.

adóazonosító jele: /

másrészről

VINCZE SZABOLCS sz.n.

adóazonosító jele

mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

(szül.

, szem. azonosító:

an:

) 4/41 Jánkmajtis, Ady E. u. 31. sz. alatti lakos, mint Eladó, (a továbbiakban: **Eladó**)

(szül:

, szem. azonosító:

an:

), NAK azonosító:

4741 Jánkmajtis, Ady E. u. 50. sz. alatti lakos,

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **jánkmajtisi 023/14 hrsz** alatt felvett, a természetben Jánkmajtis külterületén található, 3989 m² területű, 8,34 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. július 28. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Az ingatlan vételára 1.193.477,-Ft. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **jánkmajtisi 023/15 hrsz** alatt felvett, a természetben Jánkmajtis külterületén található, 6038 m² területű, 12,62 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. július 28. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Az ingatlan vételára 1.806.523,-Ft. Felek rögzítik, hogy jánkmajtisi 023/14 és 023/15 hrsz-ú ingatlanok bejegyzett földhasználója a Vevő haszonbérlet jogcímén 2029. december 06. napjáig terjedő határozott időtartamra. A haszonbérleti díj mértéke összesen 100.000,-Ft/év. Az Eladó 1706/5475-ös arányú tulajdonát képezi a **jánkmajtisi 0200/18 hrsz** alatt felvett, a természetben Jánkmajtis külterületén található, 1 ha 4332 m² területű, 29,95 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. július 28. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Az ingatlanrész vételára 1.500.000,-Ft. Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója a Vevő haszonbérlet jogcímén 2029. december 20. napjáig terjedő határozott időtartamra. A haszonbérleti díj mértéke 46.740,-Ft/év.
2. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat és ingatlanrészt a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladja, a Vevő pedig ugyanilyen feltételekkel megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotnak megfelelően per-, teher-, és igénymentesen.
3. Szerződő felek az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanok és ingatlanrészek forgalmi értékét és vételárát az 1. pontban írt összegben, összesen a kölcsönösen kialakított **4.500.000,-Ft**-ban, azaz Négyezerötszáz forintban (ezen belül a jánkmajtisi 023/14 hrsz-ú és a jánkmajtisi 023/15 hrsz-ú ingatlanokét együttesen 3.000.000,-Ft-ban) állapítják meg és fogadják el, mely vételárát a Vevő jelen szerződés aláírásával egy összegben banki átutalással megfizetett meg az Eladó részére, annak -nél vezetett számu lakossági folyószámlájára történő teljesítéssel. Felek a teljes vételár jóváírásának megtörténtét jelen szerződésen az ellenjegyző ügyvéd előtt tett aláírásukkal is elismerik és nyugtázzák. Felek rögzítik, hogy a jánkmajtisi 023/14 hrsz-ú és a jánkmajtisi 023/15 hrsz-ú ingatlanok a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre, mivel azok egymással szomszédosak, így a Fétv 19. §-ának rendelkezései értelmében az elővásárlásra jogosult ezen ingatlanokra csak teljes egészében tehet elfogadó nyilatkozatot.
4. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat és ingatlanrészt jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásával egyidejűleg adja a Vevő tulajdonába és birtokába, aki attól az időtől szedi annak hasznait, viseli az azzal kapcsolatos terheket és a kárvessélyt.
5. Az Eladó jelen szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok és ingatlanrész vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlessre, a Vevő tulajdonjoga pedig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén per-, teher-, és igénymentesen.
6. A Vevő kijelenti, hogy valamennyi ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés d. pontjában -figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. §. 7. pontjában, és a 18. § (4) bekezdés a. pontjában foglaltakra is -helyben lakó földműves (östermelők családi gazdaságának a tagja, ..., így a jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: ...). A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 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 - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás). A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ÜGYVÉD
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. sz. 4.
Adószám: 61917072-05
Ügyvédi Ig. sz. 01/100733
KASZ/03050453

harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

7. Felek rögzítik, hogy az Eladó köteles a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely annak pozitív elbírálása esetén azt 30 napos közzétételre megküldi a Jánkmajtisi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője részére, és megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése céljából. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályosulásának a feltétele annak hatósági jóváhagyása. Felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új Vevővel jön létre. Amennyiben esetlegesen az adásvételi szerződést az illetékes hatóság nem hagyja jóvá, és a megtagadási ok nem orvosolható, úgy felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.
8. A Vevő kijelenti, hogy –figyelemmel a Földforgalmi tv 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok és ingatlanrész megszerzésével sincs a tulajdonában és haszonélvezetében 300 ha területű, és nincs a birtokában 1200 ha területű föld. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
9. A tulajdonváltással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyónátruházási illeték megfizetése teljes mértékben a Vevőt terheli. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a most megvásárolt termőföld tulajdonjogát – 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 nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő az illeték kiszabásánál kéri a tényről figyelembe venni az 1990. évi XCIII törvény 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján.
10. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a feleket kioktatta a jelen ügylethez kapcsolódó adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre.
11. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül tulajdonváltás és illetékkiszabás céljából az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszti.
12. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **Dr. Komlód Miklós ügyvédet** (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben az Eladó tulajdonjogának törlése, valamint a Vevő tulajdonjog bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon valamint szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatsnak is tekintik.
13. Felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
14. Felek rögzítik, hogy őket az okiratot ellenjegyző ügyvéd az Üttv. a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, illetve annak közeli hozzátartozójának. Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy adataikat a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c. pontja alapján kezeli.
15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv és a Fétv rendelkezései az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben egyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Csenger, 2026. július 28. napján


.....
Józsa Lajos Eladó


.....
Vincze Szabolcs Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Csenger, 2026. július 28. napján

KASZ azonosító: 36063463

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ÜGYVÉD
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4.
Adószám: 51911197-2-35
Ügyvédi jg. sz.: Ü-100738
KASZ: 36063463