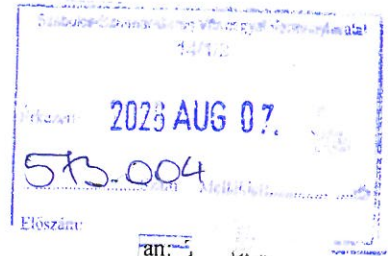


ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött egyrészről

KISS FERENC szn.

(szül: , , szm. azonosító:

adóazonosító jele:

4700 Mátészalka, Kraszna u. 36. sz. alatti lakos, mint Eladó, (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

VINCZE ZOLTÁN ISTVÁN szn.

(szül: , , szm. azonosító:

an: T

adóazonosító jele:

NAK azonosító:

4741 Jánkmajtis, Ady E. u. 50/A. sz.

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

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **jánkmajtisi 0221/8 hrsz** alatt felvett, a természetben Jánkmajtis külterületén található, 3356 m² területű, 5.54 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. augusztus 04. 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. Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója Bornemisza Endréné, aki azonban már elhunyt.
2. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed részét 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 ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított **1.175.000,-Ft**-ban, azaz Egymillió-egyszáz-hetvenötezer forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárát a Vevő jelen szerződés aláírásáig egy összegben banki átutalással megfizetett az Eladó részére, annak -nél vezetett számu lakossági folyószámlájára történő teljesítéssel. Felek a teljes vételár jóváírásának megtörténte jelen szerződésen az ellenjegyző ügyvéd előtt tett aláírásukkal is elismerik és nyugtázzák.
4. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant 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 kárvészt.
5. Az Eladó jelen szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed részének vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén per-, teher-, és igénymentesen.
6. A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c. pontjában – figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. §. 7. pontjában foglaltakra is - nevesített helyben lakó szomszéd földműves (egyéni vállalkozó), így a jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma:). A Vevő helyben lakó szomszédi minőségét az alapozza meg, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a jánkmajtisi 0221/7 hrsz-ú ingatlan, amely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlenül szomszédos. 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 földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). 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 harmadik személy javra 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 ingatlan megszerzésével sincs a tulajdonában és használatában 300 ha területű, és nincs a birtokában 1200 ha területű föld. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

[Handwritten signature]

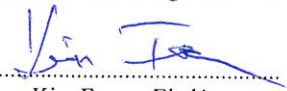
[Handwritten signature]

DR. KOMLÓDY IMRE ÖGYZÉD
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. sz. 4.
Adószám: 1197-2-35
Ügyvédi igazolvány: 0-100733
Közléskönyvi szám: 06063463

9. A tulajdonváltozással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyonátruházási 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 e tényt figyelembe venni az 1990. évi XCIII törvény 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján.
10. Felek rögzítik, hogy ugyanezen ingatlanra Bornemisza Béla Eladó és a Vevő között 2021. december 07. napján adásvételi szerződés jött létre. Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása megtörtént, de a tulajdonjog a Vevő javára csupán függő hatállyal került bejegyzésre, mivel az ingatlan vonatkozásában jelen szerződés Eladója Kiss Ferenc tulajdoni pert kezdeményezett, melynek alapján az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak maradéktalan teljesülése esetén a jánkrajtisi 0221/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában egymással szemben további követelésük sem perben, sem peren kívül nincs.
11. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a feleket kioktatta a jelen ügylethez kapcsolódó adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre.
12. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül tulajdonváltozás és illetékkiszabás céljából az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszti.
13. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **Dr. Komlód Miklós ügyvéd** (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben az Eladó tulajdonjogának törlése, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon, és szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.
14. Felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
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. augusztus 04. napján

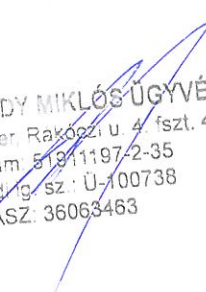

Kiss Ferenc Eladó


Vincze Zoltán István Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Csenger, 2026. augusztus 04. napján

KASZ azonosító: 36063463


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