

Elektronikus
írásban
keltetve
a közokirat
szolgáltatás
szabályai
szerint
a közokirat
szolgáltatás
szabályai
szerint

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. 08. 17.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. 08. 18.

utolsó napja: 2026. 09. 16.

E határidő jogvesztő!

Kálvin János szül.:

(szül. idő:)

an.:

; személyazonosító jel:

; adóazonosító jel:

; 3795 Hangács, Simonvölgy tanya 1. sz. alatti lakos)

és

Kovács Zsolt szül.:

(szül. idő:)

an.:

; személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

; 3231 Gyöngyössolymos, Bányász út 40. sz. alatti lakos)

valamint

Kovács Zsuzsanna szül.:

(szül. idő:)

an.:

; személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

3519 Miskolc, Kis Kőköthő utca 7. sz. alatti lakos)

mint Eladók - a továbbiakban **Eladók**-, másrészt:

Prokop Gergő szül.:

(szül. hely, idő:)

an.:

; személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

; 3860 Encs, Szilbokor utca 2. sz. alatti lakos),

mint Vevő - a továbbiakban **Vevő** -, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Kálvin János 1/2-ed és Kovács Zsuzsanna 1/2-ed tulajdoni arányú** tulajdonát képezi a **Fancsal zártkert 1088 hrsz.** alatt felvett, "**Szőlő**" megnevezésű, mindösszesen **838 m² termértékű és 1.75 AK értékű ingatlan.**

1.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Kálvin János 1/4-ed, Kovács Zsuzsanna 1/4-ed és Kovács Zsolt 2/4-ed tulajdoni arányú** tulajdonát képezi a **Fancsal zártkert 1089 hrsz.** alatt felvett, "**Szőlő**" megnevezésű, mindösszesen **889 m² termértékű és 1.86 AK értékű ingatlan.**

2./ Az Eladók eladják, a Vevő megveszi az 1.1./-1.2./ pontban megjelölt szomszédos ingatlanokat a 2013. évi CXII. tv. 19. §. (5) bekezdése alapján egybefoglalt, mindösszesen **650.000,- Ft**, azaz **Hatszázötvenezer forint** vételáron. Az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vételára **315.400,- Ft**, azaz **Háromszázötvenezer-hatszáz forint**. Az 1.2./ pontban megjelölt ingatlan vételára **334.600,- Ft**, azaz **Háromszázharmincnégyezer-hatszáz forint**.

3./ A vételár megfizetésének módja:

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő **650.000,- Ft**, azaz **Hatszázötvenezer forint** összegű teljes vételár jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizette az Eladók részére oly módon, hogy Kálvin János számu bankszámlaszámára **241.350,- Ft**, Kovács Zsolt számu bankszámlaszámára **167.300,- Ft**, míg Kovács Zsuzsanna számu bankszámlaszámára **241.350,- Ft** került átutalással megfizetésre. Az Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik a teljes vételár megfizetését, valamint a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként elismerik a fent megjelölt számlaszámokra történő teljesítést.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok birtokbaadásra a jelen szerződés aláírásának a napján kerül sor. A Vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. A szerződő felek rögzítik, hogy Kovács Ferenc földhasználó korábban elhunyt.

5./ Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg.

felek kijelentik, be-
esen ismerik, be-
adatok kitöltésé-
nyújtására
történő benyújtásra
okiratszerkesztésre
túl nem terjed ki, és
...-on szerződés
... a jel

- 6./ 6.1./ Az Eladók szavatolják, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azoka-
adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.
- 6.2./ Az Eladók kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle oly-
nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tulajdonszerzését akadályoznák, illetve korlátoznák.
- 7./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük
nincs korlátozva, valamit, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartják.
- 8./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják
ahhoz, hogy minden további megkérdezésük nélkül az 1./ pontban megjelölt ingatlanok tekintetében
a jelen szerződés aláírásának a napján **Prokop Gergő** Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban
az ingatlan-nyilvántartásban "a d á s v é t e l" jogcímen bejegyzésre kerüljön Kálvin János és Kovács
Zsuzsanna Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 9./ A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi
CXXII. tv. 16. §. (1)-(2) bekezdésébe foglalt korlátozásba nem ütközik, és kijelenti, hogy részarány-
tulajdonnal nem rendelkezik. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép
hatályba, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.
- 10./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1.1/-1.2./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában
elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja, és a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4)
bekezdés b) pontja alapján, mint olyan fiatal földművesnek áll fenn, akinek az életvitelszerű
lakáshasználatának 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.
- 11./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlanok használatát másnak nem engedi át,
azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá
vállalja, hogy azt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 12./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának
teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és
fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül
nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 13./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, javításával valamint a
földhivatal előtti képviselettel a Bratu Ügyvédi Irodát (3860 Encs, Petőfi u. 62. sz.) bízzák meg, amely
megbízást dr. Bratu Tamás ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36058073) jelen szerződés
ellenjegyzésével elfogad.
- 14./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével járó költség, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével
együttjáró költség, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Az ingatlan eladásából származó
jövedelem után a személyi jövedelemadó fizetési szabályokról kapott ügyvédi tájékoztatást az
Eladók tudomásul veszik.
- 15./ A Vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján
illetékmentességet élvez tekintettel arra, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző nyilvántartásba
vett földműves, és az 1./ pontban megjelölt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az
illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el,
azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági- vagy erdőgazdálkodási célra
hasznosítja. A Vevő jelen szerződés aláírásával kéri az illetékmentesség megállapítását.

em tesz semmilyen kijelentést, bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást különös tekintettel a B400E
illetve korlátozottan, és elektronikusan (<https://onya.nav.gov.hu>) a Vevő által az adóhatósághoz
degenfészi képessege
ilyokat betartják
leegyezésükre
nyilvánítják, hogy a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási, adó és illetékjogszabályokat
szakszerűen készítette, az adó és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatásra a fent leírtakon
al nem terjed ki, és a felek nem is kérnek.

17./ Jelen szerződés módosítására csak írásban, minden fél által aláírt formában kerülhet sor. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy annak érvénytelensége később jogerősen megállapításra kerül, az a szerződés többi részét nem érinti. Az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötéskor hatályos jogszabályoknak megfelelően, a Szerződő Felek akaratával összhangban kell pótolni.

18./ Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Szerződő Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a Feleket a jogüggyel kapcsolatos összes lényeges körülményről tájékoztatta, beleértve a jelen szerződés elkészítéséhez felhasznált tulajdoni lap(ok), földhasználati tartalmát is, továbbá a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó-, és illetékügyi jogszabályi előírásokat is. Szerződő Felek a kioktatást megértették, tudomásul vették, annak rögzítését jelen szerződésben nem kérik.

19./ A szerződő felek rögzítik, hogy Dr. Bratu Tamás ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”). 32. és 33. §-ban írt felhatalmazás alapján, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adatazonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után helybén hagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályzott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv és a 2013. évi CCXII. tv. szabályai az irányadóak.

Encsen, 2026. évi július hó 27. napján

Kálvin János
Eladó

Kovács Zsuzsanna
Eladó

Kovács Zsolt
Eladó

Prokop Gergő
Vevő

Ellenjegyzem Encsen, 2026. évi július hó 27. napján

