



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **BEZZEG ISTVÁN** sz. (szül: , én, an: személyi száma: , adóazonosító jele: , lakcíme: 4741 Jánkmajtis, Arany J. út 11. sz., állampolgársága: magyar) – mint eladó és mint elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja -, és

BEZZEG ISTVÁNNÉ sz. (szül: , én, an: , személyi száma: , adóazonosító jele: , lakcíme: 4741 Jánkmajtis, Arany J. út 11. sz., állampolgársága: magyar) – mint eladó -,

másrészről pedig **JAKÓ LÁSZLÓ** sz. (szül: , én, an: , személyi száma: , adóazonosító jele: , lakcíme: 4741 Jánkmajtis, Béke u. 58. sz., földműves nyilvántartási száma: , regisztrációs száma: , agrárkamrai nyilvántartási száma: , állampolgársága: magyar) – mint vevő -, között az alulírott napon és helyen a következők szerint:

- Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, miszerint az Elektronikus Ingatlannyilvántartási Rendszerről lekért Tulajdonlap-másolatok (teljes, ügyleti) tanúsága szerint a
 - jánkmajtisi 097/2 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú **5755 m²**. nagyságú **7,55 AK**. értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlan **1/1** arányban **Bezzeg István** eladó kizárólagos tulajdonát képezi, és a
 - jánkmajtisi 084/18 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó, gyümölcsös” művelési ágú **4 ha. 2130 m²**. nagyságú **61,02 AK**. értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlan **1/1** arányban **Bezzeg Istvánné** eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

Megállapítják továbbá, hogy a **jánkmajtisi 084/18 hrsz-ú** ingatlan öröklési jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli **Bezzeg István** (szül: , an: , 4741 Jánkmajtis, Arany János utca 11. sz. alatti lakhelyű jogosult javára a 32048/2006. 03. 30. sz. törvényhatályi határozattal bejegyezve. **Bezzeg István – mint a tilalom jogosultja – az ingatlan adásvételéhez hozzájárul és a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

Egyebekben mindkét ingatlan per- igény – és tehermentes, melynek tényéért eladók teljes szavatosságot vállalnak, és kijelentik, hogy azokat semminemű elmaradott köztartozások nem terhelik.

- A fentiek megállapítása után fent nevezett eladók ezennel eladják az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlanukat a kölcsönösen kialakított – a két ingatlan vonatkozásában – **összesen 14.365.500.- Ft**, azaz **Tizennégy millió-háromszázhatvanötezer-ötszáz forint** vételárért **Jakó László** vevőnek. Szerződő felek e pontnál rögzítik, miszerint az itt megállapított vételárból a **jánkmajtisi 097/2 hrsz-ú** ingatlan vételára **1.726.500.- Ft.**, míg a **jánkmajtisi 084/18 hrsz-ú** ingatlan vételára **12.639.000.- Ft.**

Szerződő felek a Földforgalmi törvény **8/A.§ (3)** bekezdésében foglaltakra hivatkozással e pontnál rögzítik, miszerint a **jánkmajtisi 084/18 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában az itt megállapított vételárból a föld forgalmi értéke **12.639.000.- Ft.**, míg az ingatlanon található ültetvény **0.- Ft.** forgalmi értéket képvisel.

Szerződő felek ugyancsak e pontnál rögzítik, miszerint a fentiekben írt vételárból **Bezzeg István** eladót **1.726.500.- Ft.**, míg **Bezzeg Istvánné** eladót **12.639.000.- Ft.** összegű vételár illeti meg.

- Vevő az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanokat a 2. pontban megállapított vételárért megveszi, amely vételár megfizetésének módjáról és ütemezéséről szerződő felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

- Vevő az ingatlanok teljes vételárát – **14.365.500.- Ft** -ot már a jelen szerződés aláírását megelőzően, egyösszegben, banki átutalással hiánytalanul kiegyenlített az eladók részére akként, hogy a vételár teljes összegét átutalta az eladók által külön megadott bankszámlaszámára. Eladók nyilatkoznak, miszerint a vételár teljeskörű, hiánytalan kiegyenlítésére tekintettel a vevővel szemben semminemű további vételár követelésük nincs.

- Szerződő felek rögzítik, miszerint a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat már korábban – **földhasználati nyilvántartásba bejegyzett jogszerű földhasználati szerződés alapján** - birtokba vette és a tényleges birtokba lépése időpontjától kezdődően húzza azok hasznait, de viseli a vele járó terheket is.

- Eladók ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanokra a vevő tulajdonjoga, – **adásvétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

- Vevő kijelenti, hogy **magyar állampolgár**, és „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: Földforgalmi törvény) **5. §. 6. pontja** szerinti **fiatal földművesnek** minősül-, nyilatkozik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak **2023. február hó 14. napjától kezdődő 2033. február hó 14. napjáig** terjedő meghatározott időtartamra haszonbérlet jogcímén földhasználati nyilvántartásba bejegyzett jogszerű földhasználója, így ezen ingatlanok vonatkozásában a Földforgalmi törvény **18. §. (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja** szerint – mint **földet használó helyben lakó fiatal földművest** - elővásárlási jog illeti meg azzal a további jogosultsággal, hogy a Földforgalmi törvény **18.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti őstermelők családi gazdaságának képviselője is**, továbbá a Földforgalmi törvény **18. §. (4) bekezdése b.) pontja** szerint a vevő egyben **fiatal földműves is**. Vevő az itt megjelölt, ezen jogszabályhelyekre alapítja elővásárlási jogát.

- Vevő – a Földforgalmi törvény **13. §. (4) bekezdésében** foglaltakra hivatkozással – kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok harmadik személy használatában vannak -, abban az esetben az ingatlanokon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a **13. §. (1) bekezdésben** foglalt kötelezettségeket vállalja.

Szerződő felek – a 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi törvény) 15/A. §-ban foglaltakra hivatkozással rögzítik, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező földek 2023. február hó 14. napjától kezdődő 2033. február hó 14. napjáig terjedő meghatározott időre szóló haszonbérleti szerződéssel haszonbérbe vannak adva a jelen szerződés vevője, Jakó László 4741 Jánkmajtis, Béke u. 58. sz. alatti lakhelyű haszonbérletnek. A földhasználat ellenértéke, a haszonbérleti díj mértéke 90.000.- Ft/ha/év.

8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 1. pontban írt ingatlanok – termőföldek – használatát – a **13. §. (2)** bekezdésében meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azokat saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény **13. §. (3)** bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
9. Vevő – a Földforgalmi törvény **14. §. (1)** bekezdésében foglaltakra hivatkozással – teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), nyilatkozik továbbá ezen törvényhely **(2) bekezdésében** foglaltakra hivatkozással arról, hogy vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött a jelen szerzést megelőző 5 éven belül.
10. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a **Földforgalmi törvény 21. §. (1)** bekezdésében foglaltak alapján az eladók kötelesek a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül ezen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére tértivevényes küldeményként megküldeni jóváhagyás, illetve a szerződés közzétételének elrendelése, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos – jegyzői hatáskörbe tartozó – eljárás lefolytatásának elrendelése céljából. Szerződő felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a jelen szerződés hatósági jóváhagyása. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, 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.
11. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a **Ptk. 1:3. §., 6:34. §., és 6:62. §.** alapján együttműködésre kötelesek-, így kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadná-, és a megtagadás oka orvosolható-, úgy a megtagadó/visszautasító határozat ügyintéző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 5 munkanapon belül együttműködnek egy megismételt szerződéskötésnél, - a jelen szerződésben megállapodott lényeges szerződési feltételek (változatlan vételár, változatlan birtokbaadás) mellett.
12. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény **16. §. (1) és (2) bekezdéseiben** foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert azok megszerzésével sincs a tulajdonában és hasznélvezetében **300 ha.** területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi jogügylet folytán tulajdonába kerülő ingatlanokkal együtt sem birtokol **1200 ha.** nagyságú földterületet. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §. (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással nyilatkozik arról is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
13. *Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötés költségeit és a kiszabásra kerülő illetékeket a vevő viseli. Ennek kapcsán vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, és kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban írt ingatlanokat – termőföldeket – 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 termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket földművesként, - őstermelőként - mező – illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. E kötelezettségvállalására tekintettel vevő kéri a NAV Sz.Sz.B. VM. Adó- és Vámigazgatóságát, hogy személyére nézve az Ítv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék.*
14. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán eladók tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan, az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni. Eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban írt ingatlanokat már több mint 5 éve szerezte -, így ezen ingatlanok értékesítéséből származó bevételük kapcsán személyi jövedelemadó bevallási, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük nem származik.
15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül a vevő köteles ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltozás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt-, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályhoz. (Fehérgyarmati Földhivatal) benyújtani.
16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** (továbbiakban „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a Pmt. előírásainak megfelelően jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli.

Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

18. Szerződő felek a B400E adatlap jelen szerződés alapján történő kitöltésére és nevükben és helyettük történő aláírására is meghatalmazzák eljáró ügyvédet, mely megbízásokat, meghatalmazásokat eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.
19. Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó ügyintézésével – a hatósági jóváhagyás iránti eljárásra is kiterjedően, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével bezárólag – megbízzák és meghatalmazzák Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvédet, (Iroda: 4765 Csenger, Ifjúság u. 2. sz., KASZ: 36083586) aki ezen megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.
20. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés eredeti példányait – azok aláírását megelőzően külön-külön az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján **fém ringli gyűrűvel** úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók. Erre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a felek minden oldalon elhelyezett kézjegye mellőzhető.

Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük és – mint akaratunkkal mindenben megegyezőt – ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg írtuk alá.

Kelt, Csengerben, 2026. augusztus hó 04. napján.


 Bezzeg István eladó,
 ügy is mint
 elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja


 Bezzeg Istvánné eladó


 Jakó László vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Csengerben, 2026. augusztus hó 04. napján.


 Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvéd
 (KASZ: 36083586)

DR. GELLÉRT-KOVÁCS ADRIENN
 ügyvéd
 4765 Csenger, Ifjúság utca 2.
 KASZ 36083586
 Mobil: 06-30-756-8959
 E-mail: ugyved1111@gmail.com
 Adószám: 48246138-1-35

