

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **KISS FERENC** sz. (szül: , -án, an: , személyi száma: , adóazonosító jele: , lakcíme: 4700 Mátészalka, Kraszna utca 36. 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 -, közöl az alulírott napon és helyen a következők szerint:

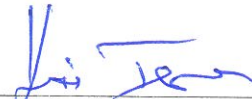
- Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, miszerint a
 - jánkmajtisi 084/14 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett út” megnevezésű 302 m². nagyságú 0 AK. értékű ingatlan, és a
 - jánkmajtisi 084/16 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú 5468 m². nagyságú 6,47 AK. értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlan 1/1 arányban Kiss Ferenc eladó kizárólagos tulajdonát képezi.
- A fentiek megállapítása után fent nevezett eladó ezennel eladja az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlanait a kölcsönösen kialakított – a két ingatlan vonatkozásában – összesen 1.640.400.- Ft., azaz **Egymillió-hatszáznegyvenezer-négyszáz forint** vételárért Jakó László vevőnek. Szerződő felek e pontnál rögzítik, miszerint az itt megállapított vételárból a jánkmajtisi 084/14 hrsz.-ú ingatlan vételára 90.600.- Ft., míg a jánkmajtisi 084/16 hrsz.-ú ingatlan vételára 1.549.800.- Ft.
- 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, 1.640.400.- Ft-ot, azaz **Egymillió-hatszáznegyvenezer-négyszáz forintot** már a jelen szerződés aláírását megelőzően, egyösszegben, banki átutalással hiánytalanul kiegyenlített eladó részére akként, hogy a vételár teljes összegét átutalta az eladó által külön megadott bankszámlaszámára. Eladó nyilatkozik, miszerint a vételár teljeskörű, hiánytalan kiegyenlítésére tekintettel semminemű további vételár követelése nincs.
- Szerződő felek megállapítják, miszerint az Elektronikus Ingatlannyilvántartási Rendszerről lekért Tulajdonlap-másolat (teljes, ügyleti) tanúsága szerint a jánkmajtisi 084/16 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján „Átjárási és útszolgalmi jog” van feljegyezve a sz. földhivatali határozattal bejegyezve. Egyebekben mindkét ingatlan per – igény – és tehermentes, melynek tényéért eladó teljes szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azokat semminemű elmaradott köztartozás nem terheli.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a vételár teljes kiegyenlítésének napján jogosult birtokba venni, és attól az időponttól kezdődően húzza az ingatlanok hasznait, de viseli a vele járó terheket is.
- Eladó ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését és hozzájárulását adja 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-, az 5. § 10. pontja szerint **helyben lakó szomszédnak** minősül-, nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés c) pontja alapján – mint **helyben lakó szomszéd földművest** -, elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy a **Vevő 2023.02.14. napjától kezdődő 2033.02.14. napjáig terjedő meghatározott időre szólóan földhasználati nyilvántartásba bejegyzett jogszerű földhasználója (haszonbérletje) a jánkmajtisi 084/18 hrsz.-ú ingatlanok, amely föld közvetlenül szomszédos az adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal**, azzal a további jogosultsággal, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti **östermelők 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 CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 15/A. §-ban foglaltakra hivatkozással- rögzítik, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlanok közül a jánkmajtisi 084/16 hrsz.-ú ingatlant sem hatályos, sem a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályban nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
- 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.

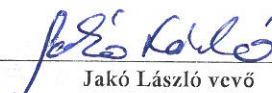
11. Vevő – a Földforgalmi törvény 14. §. (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással – teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj -, vagy egyéb 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.
12. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a Földforgalmi törvény 21. §. (1) bekezdésében foglaltak alapján az eladó köteles 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. Felek megállapodnak abban, 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.
13. Szerződő felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, és a megtagadási ok nem orvosolható, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.
14. 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.
15. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. §. (1) és (2) bekezdésében 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.*
16. *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 – termőföldet – 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. Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságát, hogy személyére nézve az Itv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék.*
17. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adóbevallási és adófizetési kötelezettségének önállóan, az önadózás szabályai szerint köteles eleget tenni.
18. 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 3-hoz. (Fehérgyarmati Földhivatal) benyújtani.
19. 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.
20. 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.
21. 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.

22. Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó ügyintézőssel – 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.
23. 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. Eerre 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.


Kiss Ferenc 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

