

önkormányzati honlapon (portálon)

Adásvétel megtörtént:

2026.10.09.

Adásvétel kezdő napja:

2026.10.18.

A jog gyakorlására nyitva álló határidő

Utolsó napja:

2026.11.03.

Jelenlegi állapot

amely létrejött egyrészről

Magyar Norbert (születési név:

születési hely, idő:

, anyja neve:

azonosító:

, adóazonosító jel:

lakóhely: 3780 Edelény, Tóth Árpád út 20., személyi
) mint eladó,másrészről

Szemán János (születési név:

, születési hely, idő:

, anyja

neve:

, lakóhely: 3842 Halmaj, Fő út 60, személyi azonosító:

adóazonosító jel:

mint vevő, együttesen, mint szerződő felek között az alulírott

napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

1. Szerződés tárgya

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvétel tárgya:

1.1. DAMAK ZÁRTKERT 1489 HELYRAJZI SZÁMÚ, a szőlő művelési ágú, 4 minőségi osztályú, 1878 m² területű, 3,27 AK értékű, b gyümölcsös művelési ágú, 6 minőségi osztályú, 1038 m² területű, 2,17 AK értékű, földrészlet összesen: 2916 m² területű 5,44 AK értékű ingatlan, amely a tulajdoni lap II. rész 3. sorszám szerint 1/1 tulajdoni hányadban Magyar Norbert eladó tulajdonát képezi.

1.2. DAMAK ZÁRTKERT 1351 HELYRAJZI SZÁMÚ, gyümölcsös művelési ágú, 6 minőségi osztályú, 232 m² területű, 0,48 AK értékű, ingatlan, amely a tulajdoni lap II. rész 3. sorszám szerint 1/1 tulajdoni hányadban Magyar Norbert eladó tulajdonát képezi.

2. Szavatossági nyilatkozatok, az ingatlan terhei

Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok **per, teher és igénymentesek**, azokat bírság, adó vagy adójellegű tartozás, számlatartozásból eredő fizetési kötelezettség nem terheli. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy adók, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozása nincs, amelyért az ingatlanok, az arra történő jelzálogos vagy más bejegyzés nélkül felelősséggel tartoznának. Eladó nyilatkozza, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak, társadalmi szervezetnek bejegyzett székhelyűl, telephelyűl, fióktelepűl nem szolgál. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak. Szerződő felek a Helyi önkormányzatok jogkövetkeztetéséről szóló 2025. évi XLVIII. törvény kapcsán rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen az ingatlant érintő jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. Az eladó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi tv.) 15/A. § alapján tájékoztatja a vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

3. Átruházási nyilatkozat

3.1. Szerződő felek a DAMAK ZÁRTKERT 1489 HELYRAJZI SZÁMÚ ingatlannal kapcsolatban megállapodnak abban, hogy Magyar Norbert eladó eladja az ingatlannak a tulajdoni lap II. rész 3. sorszám szerinti 1/1 tulajdoni hányadát, melyet Szemán János vevő megvásárol 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímen.

3.2. Szerződő felek a DAMAK ZÁRTKERT 1351 HELYRAJZI SZÁMÚ ingatlannal kapcsolatban megállapodnak abban, hogy Magyar Norbert eladó eladja az ingatlannak a tulajdoni lap II. rész 3. sorszám szerinti 1/1 tulajdoni hányadát, melyet Szemán János vevő megvásárol 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímen.

Vevő jelen okirat aláírásával elismeri, hogy az ingatlanokat alaposan megtekintette, azok természetbeni elhelyezkedésével, jelenlegi jogi, műszaki, esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a jelenleg megtekintett, megismert, általa elfogadott állapotban, annak minden törvényes alkotórészével és természetes tartozékával együtt vásárolja meg.

.....
Magyar Norbert eladó.....
Szemán János vevő

Készítettem és Szikszón, 2026. 09. 24. napján ellenjegyzem:

dr. Jámbor Andrea ügyvéd, székhely: 3800 Szikszó, II. Rákóczi Ferenc út 33., KASZ: 36074948

Dr. Jámbor Andrea

ügyvéd

Adószám: 55455723-1-25

KASZ: 36074948

3800 Szikszó, II. Rákóczi Ferenc út 33.

Tel.: 06-30/700-7658

4. Az ingatlan vételára és megfizetése

4.1. Szerződő felek a **DAMAK ZÁRTKERT 1489 HELYRAJZI SZÁMÚ** ingatlan vételárát **100.000. Ft.-, azaz Százezer forint** összegben határozzák meg, melyből a szőlő értékét 50.000. Ft.-ban, azaz Ötvenezer forintban határozzák meg, melyből a szőlőültetvény értékét 25.000. Ft.- azaz Huszonötezer forintban, a földterület értékét 25.000. Ft.- azaz Huszonötezer forintban határozzák meg, és a gyümölcsös forgalmi értékét 50.000. Ft.-ban, azaz Ötvenezer forintban határozzák meg, melyből a gyümölcsültetvény forgalmi értékét 25.000. Ft.-ban azaz Huszonötezer forintban, a földterület értékét 25.000. Ft.-ban, azaz Huszonötezer forintban határozzák meg. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlan vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **átutalja** az eladó kifejezett kérése és rendelkezése alapján Magyar né Fazekas Ilonának az OTP Banknál nevén vezetett számú bankszámlára. Magyar Norbert eladó kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásakor a vételár fenti bankszámlán történő jóváírását ellenőrizte, és jelen okirat aláírásával elismeri, hogy a **vetelár jelen szerződés aláírásakor a fenti bankszámlán maradéktalanul jóváírásra került**, mellyel a részére járó vételárat megfizetettnek tekinti.

4.2. Szerződő felek a **DAMAK ZÁRTKERT 1351 HELYRAJZI SZÁMÚ** ingatlan vételárát **80.000. Ft.-, azaz Nyolcvanezer forint** összegben határozzák meg, melyből a gyümölcsültetvény értékét 40.000. Ft.-ban, azaz Negyvenezer forintban határozzák meg, és a földterület értékét 40.000. Ft.-ban, azaz Negyvenezer forintban határozzák meg. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlan vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **átutalja** az eladó kifejezett kérése és rendelkezése alapján Magyar né Fazekas Ilonának az OTP Banknál nevén vezetett bankszámlára. Magyar Norbert eladó kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásakor a vételár fenti bankszámlán történő jóváírását ellenőrizte, és jelen okirat aláírásával elismeri, hogy a **vetelár jelen szerződés aláírásakor a fenti bankszámlán maradéktalanul jóváírásra került**, mellyel a részére járó vételárat megfizetettnek tekinti. Magyar Norbert eladó kijelenti, hogy a vételár fentiek szerint történő megfizetését a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A vevő nyilatkozza, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerinti illetékmentesség kedvezmény nem illeti meg.

5. Ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos nyilatkozatok

5.1. Szerződő felek a **DAMAK ZÁRTKERT 1489 HELYRAJZI SZÁMÚ** ingatlanl kapcsolatban megállapodnak abban, hogy Magyar Norbert eladó jelen okirat aláírásával **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy az ingatlan tulajdoni lap II. rész 3. sorszám szerinti 1/1 tulajdoni hányadára Szemán János vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó 1/1 tulajdoni hányadának az egyidejű törlésével, melynek ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését a szerződő felek együttesen kérik az illetékes Földhivatali Osztálytól.

5.2. Szerződő felek a **DAMAK ZÁRTKERT 1351 HELYRAJZI SZÁMÚ** ingatlanl kapcsolatban megállapodnak abban, hogy Magyar Norbert eladó jelen okirat aláírásával **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy az ingatlan tulajdoni lap II. rész 3. sorszám szerinti 1/1 tulajdoni hányadára Szemán János vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó 1/1 tulajdoni hányadának az egyidejű törlésével, melynek ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését a szerződő felek együttesen kérik az illetékes Földhivatali Osztálytól.

6. Birtokba adás

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat jelen szerződés aláírásának napján bocsátja a vevő birtokába, aki a birtokba lépéstől szedi az ingatlanok hasznait, viseli a terheit, és viseli mindazt a kárt, melynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

7. Állampolgársági és cselekvőképességi nyilatkozatok

Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian **cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok**, szerződéskötési, elidegenítési, szerzési képességüknek törvényi akadálya nincs.

.....
Magyar Norbert eladó

.....
Szemán János vevő

Készítettem és Szikszón, 2026. 09. 24. napján ellenjegyzem:

dr. Jámbor Andrea ügyvéd, székhely: 3800 Szikszó, II. Rákóczi Ferenc út 33., KASZ: 36074948

Dr. Jámbor Andrea

ügyvéd

Adószám: 55455723-1-25

KASZ: 36074948

3800 Szikszó, II. Rákóczi Ferenc út 33.

Tel.: 06-30/700-7658

okirat 2./oldal

8. A 2013. évi CXXII. törvény alapján fennálló elővásárlási jog

A földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint. A földforgalmi tv. 21. § (1a) bekezdése alapján, ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés jóváhagyását a szakigazgatási szerv, bármely alaki, formai, tartalmi okból megtagadná, a hiba orvoslásával a szerződést újra kötik, és újra benyújtják. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdés alapján az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. A földforgalmi tv. 21. § (8) bekezdésében foglaltak alapján az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlási jog jogosultjától érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, és az adásvételi szerződést vele hagyja jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv, ez a személy a vevő helyébe lép. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlási jogosultak közül bárki él az elővásárlási jogával, és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, a mezőgazdasági igazgatási szerv elővásárlást jóváhagyó döntésének, az erről történő tudomásszerzést követő 8 napon belül az eladó a vételárat köteles a vevő részére átutalással visszafizetni. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességének a feltétele a földforgalmi tv. 23. § alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

9. Elővásárlásra való jogosultságra vonatkozó nyilatkozat

Szemán János vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján **nyilatkozza**, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok kapcsán **elővásárlásra nem jogosult**.

10. A 2013. évi CXXII. törvény szerinti nyilatkozatok

Szemán János vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi. Vevő a földforgalmi tv. 5. § 7. pontja alapján kijelenti, hogy **nem minősül földművesnek**. Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdése szerint a tulajdonszerzési jogosultságoknak megfelelő **belföldi természetes személy**. Vevő a földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága, a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**. Vevő a földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerint kijelenti, és vállalja, hogy **a föld használatát** másnak **nem engedi át**, azt **maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza a földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítja meg**, és megszűnését követő időre a földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Magyar Norbert eladó

Szemán János vevő

Készítettem és Szikszón, 2026. 09. 24. napján ellenjegyzem:

dr. Jámbor Andrea ügyvéd, székhely: 3800 Szikszó, II. Rákóczi Ferenc út 33., KASZ: 36074948

Dr. Jámbor Andrea

ügyvéd

Adószám: 55455723-1-25

KASZ: 36074948

3800 Szikszó, II. Rákóczi Ferenc út 33.

Tel.: 06-30/700-7658

okirat 3./oldal

Vevő nyilatkozza, hogy a földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdése szerint **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**. A földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**. Vevő a földforgalmi tv. 27. § ba) pontja alapján nyilatkozza, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen **földvédelmi bírságot nem szabott ki**. Vevő nyilatkozza, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.

11. Ügyvédi meghatalmazás

Szerződő felek jelen okirat aláírásával **meghatalmazzák** valamennyi szerződő fél vonatkozásában **dr. Jámbor Andrea ügyvédet** (székhely: 3800 Szikszó, II. Rákóczi Ferenc út 33., KASZ: 36074948) jelen okirat megszerkesztésére, ellenjegyezésére, és az okirattal kapcsolatos hatósági jóváhagyási és földhivatal előtti eljárásban való teljes jogkörű képviseletükre, e körben különösen arra, hogy jelen okiratot, és valamennyi szükséges dokumentumot, ide értve a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet is, az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa, és a szerződés jóváhagyását követően járjon el annak érdekében, hogy az 1.1., 1.2. pontban körülírt ingatlanoknak az eladó 1/1 tulajdoni hányadára a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével, továbbá meghatalmazzák, hogy a jelen szerződésben illetve az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtandó okiratban előforduló bármely elírás, hibás vagy hiányos adat esetén a szükséges javítást, kiegészítést külön módosító okirat készítése nélkül, képviseletükben eljárva önállóan kijavítsa, és a javítás helyén azt ellenjegyezze, továbbá a vagyonszerző meghatalmazza és megbízza az eljáró ügyvédet a NAV felé benyújtandó B400E adatlap kitöltésére és benyújtására azzal, hogy az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre nem terjed ki. **Dr. Jámbor Andrea ügyvéd** kijelenti, hogy a szerződő felek által részére adott meghatalmazást és megbízást jelen okirat aláírásával **elfogadja**.

12. Vegyes rendelkezések

Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen okiratot az ingatlan-nyilvántartás adatai, a felek nyilatkozatai alapján készítette, jegyezte ellen, és azt a felek részére a szükséges példányban átadta, melynek megtörténtét a szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismernek. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, miután jelen okirat az adásvétellel kapcsolatos valamennyi tényállási elemet tartalmazza, mely a valósággal és az akaratukkal mindenben megegyezik. Eljáró ügyvéd kijelenti, és a szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, és a Magyar Ügyvédi Kamara hatályos szabályzata alapján megfelelően azonosította, a szabályzat által előírt adatok a szerződésben rögzítésre kerültek a szerződő felek által felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági bizonyítvány, valamint adóigazolvány alapján, melynek fénymásolásához, és jelen ügylethez történő felhasználásához, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében történő kezeléséhez a szerződő felek hozzájárulnak. Szerződő felek a Pmt. alapján nyilatkoznak, hogy a saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, illetve kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés egyes rendelkezéseit, az ügyvéd részletesen megmagyarázta, melyet megértettek. Jelen 2 lapból és 4 számozott oldalból álló szerződést a szerződő felek elolvasták, értelmezték, és a szerződést, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.
Kelt: Szikszó, 2026. 09. 24.

.....
Magyar Norbert eladó

.....
Szemán János vevő

Készítettem és Szikszón, 2026. 09. 24. napján ellenjegyzem:
dr. Jámbor Andrea ügyvéd, székhely: 3800 Szikszó, II. Rákóczi Ferenc út 33., KASZ: 36074948