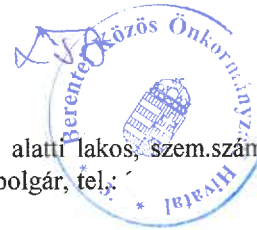


A Szerződés portálra történő közzététel időpontja: 2026. 10. 19.
A fizetés kezdő napja: 2026. 10. 20. Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozat megítélésének határideje: 2026. 11. 18. E határidő jogvesztő.

Szerződés napja: 2026. 11. 19.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



mely létrejött egyfelől: **MAROSI JÁNOS** szül. név: Marosi János (szül.:
3700 Kazincbarcika, Mikszáth Kálmán utca 15. 3/1. szám alatti lakos, szem.szám:
szig.: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár, tel.: , mint
eladó

és másfelől: **FORTUNA KRISZTIÁN** szül. név: Fortuna Krisztián (szül.:
3704 Berente, Gagarin utca 10. 2/4. szám alatti lakos, szem.szám:
szig.: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár, tel.: , mint **vevő**, eladó és vevő
együtt: **felek** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó kijelenti és szavatolja, továbbá a Földhivatal által kiadott tulajdoni lap másolatokkal igazolja, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok:

1.1. **Berente, zártkert, 1027 hrsz.** alatt nyilvántartott, szőlő művelési ágú, 4. osztályba tartozó, 820 m² területű, 1,85 AK jövedelmű ingatlan. Az ingatlanon építmény nem található. Felek megállapodnak, hogy az ingatlan értéke és vételára: 110.000,-Ft. Felek rögzítik, hogy a telek nincs megművelve, elvadult, évek óta senki nem használja.

1.2. **Berente, zártkert, 1045 hrsz.** alatt nyilvántartott, gyümölcsös megnevezésű, 5. osztályba tartozó, 218 m² területű, 0,46 AK jövedelmű ingatlan. Az ingatlanon semmilyen építmény nem található. Az ingatlan forgalmi értéke és vételára: 40.000,-Ft. Felek rögzítik, hogy a telek műveletlen, sok éve senki nem használja.

Felek rögzítik, hogy a két ingatlan egymással szomszédos, azokat csak egy út választja el. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező két ingatlan per-, teher- és igénymentes, azokat semmilyen tartozás nem terheli, továbbá, hogy jelen szerződés családjogi és – az ingatlan nyilvántartáson kívüli – hitelezővédelmi igényeket nem sért. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlanok vonatkozásában a 2013. CXXII. tv. 6. fejezetében leírt elővásárlási jogokon túlmenően másnak elővásárlási joga nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.

2./ Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megveszi az általa ismert és megtekintett állapotban az 1.1. és 1.2. pontokban leírt két ingatlant a kölcsönösen elfogadott és értékarányosnak elismert **150.000,-Ft, azaz százötvenezer forint** egybefoglalt vételárért. A vételár összege a két ingatlan között az 1./ pontban leírtak szerint oszlik meg. Felek rögzítik, hogy a vételár összegének meghatározásánál figyelembe vették, hogy mindkét ingatlan műveletlen, elvadult, azokat évek óta senki nem használja, mely tény vevő kifejezetten tudomásul vesz. Az egybefoglalt vételáron történő adásvételt a Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdésének a) pontja teszi lehetővé, tekintettel arra, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak.

A vételárat vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg eladó részére, az eladó által teljesítési helyként megjelölt, eladó gyermekének, **névén az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett**

számú számlájára. Eladó jelen szerződés aláírásával a vételár teljes összegének a jelen pontban általa megadott számlán történt hiánytalan jóváírását, vevő általi hiánytalan megfizetését elismeri és nyugtázza és kijelenti, hogy vevővel szemben semmilyen további követelése nincs.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra harmadik személy nem jegyeztet be olyan jogot, mely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a vevő elállási jogát kötik ki. Jogszerű elállás esetén eladó köteles a vevő részére az átvett vételárat, valamint az ügyvédi munkadíj számlával igazolt összegét 3 napon belül visszautalni. Eladó köteles az átvett vételárat visszautalni, amennyiben bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával és a vevő helyébe lép.

3./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.1 és 1.2. pontokban leírt két ingatlan tulajdonjoga vétel jogcímén vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban, egyidejűleg eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§-ban meghatározottakat elővásárlási jog illeti meg, továbbá ugyanezen jogszabály 7.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonszerzéshez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Eladó köteles jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni.

Dr. Dobi A.

ügyv.
3700 Kazincbarcika, E
Tel.: (48) 413-89
Kiadó, Adószám:
Számlasz.: 1173-
Kasz.: ,

5./ Felek megállapodnak, hogy eladó jelen szerződés aláírásának napján adja a két ingatlant vevő birtokába. A birtokbaadás napjától vevő viseli az ingatlanok terheit és a kárveszélyt. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokban nincs közüzemi óra. Jelen szerződés hatósági jóváhagyásáig vevő csak saját kockázatára jogosult az ingatlanokon bármilyen értéknövelő beruházás elvégzésére. Amennyiben bármely elővásárlásra jogosult vevő helyébe lép, úgy ezen beruházások, munkák ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt. Vevő tulajdonjoga bejegyzéséig köteles az ingatlan állagát, értékét megőrizni.

6./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint nem minősül földművesnek, elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek jelen szerződés megkötésekor ingatlanszerzési és ügyleti joguk ill. akaratuk korlátozva nem volt.

Vevő felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy ingatlanszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseibe, a birtokában lévő termőföld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 10.§ (2) és (4) bekezdésében írt 1 ha mértéket. Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő vállalja, hogy a jelen 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 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik, 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), továbbá vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7./ Jelen adásvétellel felmerülő minden illetéket és költséget a vevő viseli, az illeték mértéke 4%. Eladót jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli, tekintettel arra, hogy mindkét ingatlan több, mint öt éve a tulajdonát képezi. Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését, valamint a jelen jogügylettel kapcsolatos illeték, igazgatási szolgáltatási díj és adó fizetési rendelkezéseket ismertette, azokról teljes körűen tájékoztatta. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján a jelen szerződésben írt nyilatkozatok tényelődásaiknak, a valóságnak, valamint ügyleti szándékuknak megfelelnek, a szerződés egyben tényvázlatként is szolgál.

8./ Szerződő felek megbízást adnak Dr. Dobi Andrea (Kazincbarcika, Egressy út 15. 1/2.) ügyvédnek jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a 4./ pontban leírt eljárás során történő teljeskörű képviseletükre, a földhivatali eljárás lebonyolítására, jelen szerződés egyoldalú kiegészítésére és javítására. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A felek adatai a 2017. évi LIII. törvény alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Jelen szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kazincbarcika, 2026.09.29.

.....
Marosi János
eladó

.....
Fortuna Krisztián
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Kazincbarcikán, 2026.09.29-én Dr. Dobi Andrea 3700 Kazincbarcika, Egressy út 15. 1/2. szám alatti székhelyű ügyvéd (KASZ: 36067050):

3700
Kisad
Szi
1
Ügyvéd
2026.09.29.