Szolnoki Szent-Erzsébet Megyei Kormányhivatal
14/1/2

Érkezett: 2026 OKT. 20

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 513606

Szám Melléklet

Előadó:

amely létrejött egyrészről
FÁSI ALEXANDRA szn. Fási Alexandra
, 1016 Budapest, Krisztina krt. 87-89. V/3. sz. alatti lakos,
FÁSI ANTAL szn. Fási Antal
, 2094 Nagykovácsi, Séta u. 44. sz. alatti lakos,
FOGARASSY SANDOR szn. Fogarassy Sándor
, 4900 Fehérgyarmat, Benczúr u. 26. sz. alatti lakos,
mint Eladók (továbbiakban: **Eladók),**
másrészről
KANYÓ ANDRÁSNÉ szn. Fogarassy Erzsébet
, 4735 Hermánszeg,
Hősök útja 48. sz. alatti lakos, mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Fási Alexandra és Fási Antal Eladók ½-½-ed arányú közös tulajdonát képezi a **csegöldi 041/26 hrsz** alatt felvett, a természetben Csegöld külterületén található, 1777 m² területű, 6,79 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú ingatlan. A 2026. szeptember 21. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladók szavatolnak. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon alma ültetvény található, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlannak nincs bejegyzett földhasználója. Fogarassy Sándor Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **csegöldi 041/27 hrsz** alatt felvett, a természetben Csegöld külterületén található, 3560 m² területű, 13,60 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú ingatlan. A 2026. szeptember 21. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon alma ültetvény található, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója az Eladó. Fogarassy Sándor Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **csegöldi 041/28 hrsz** alatt felvett, a természetben Csegöld külterületén található, 2287 m² területű, 8,74 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú ingatlan. A 2026. szeptember 21. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon alma ültetvény található, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója Fogarassy Sándor. Fogarassy Sándor Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **csegöldi 041/29 hrsz** alatt felvett, a természetben Csegöld külterületén található, 1782 m² területű, 6,81 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú ingatlan. A 2026. szeptember 21. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon alma ültetvény található, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója Virágh László családi használat jogcímén, ingyenes határozatlan idejű földhasználati szerződés alapján.

2. Az Eladók az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok 1/1-ed részét a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladják, a Vevő pedig ugyanilyen feltételekkel megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotnak megfelelően per-, teher-, és igénymentesen.

3. Szerződő felek az 1.) pontban részletesen körülírt csegöldi 041/26 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialkudott 566.766,-Ft-ban, ezen belül az ültetvényét 56.676,-Ft-ban, a csegöldi 041/27 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialkudott 1.135.445,-Ft-ban, ezen belül az ültetvényét 113.545,-Ft-ban, a csegöldi 041/28 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialkudott 729.428,-Ft-ban, ezen belül az ültetvényét 72.943,-Ft-ban, a csegöldi 041/29 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialkudott 568.361,-Ft-ban, ezen belül az ültetvényét 56.836,-Ft-ban, összesen **3.000.000,-Ft**-ban, azaz Hárommillió forintban –az ültetvényét 300.000,-Ft-ban állapítják meg és fogadják el, mely vételárat a Vevő jelen szerződés aláírásáig egy összegben banki átutalással megfizetett az Eladók részére tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban, Fogarassy Sándor Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett 10404247-95287070-01300000 számú lakossági folyószámlájára történő teljesítéssel. Fási Alexandra és Fási Antal Eladók a Vevő ilyen módon történő teljesítését saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el. Felek a teljes vételár jóváírásának a megtörténtét jelen szerződésen az ellenjegyző ügyvéd előtt tett aláírásukkal is elismerik és nyugtázzák. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre, mivel azok egymással szomszédosak, így a Fétv 19. §-ának

rendelkezései értelmében az elővásárlásra jogosult ezen ingatlanokra csak teljes egészében tehet elfogadó nyilatkozatot.

4. Az Eladók az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásával egyidejűleg adják a Vevő tulajdonába és birtokába, aki attól az időtől kezdődően szedi annak hasznait és viseli az azzal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.

5. Az Eladók jelen szerződés aláírásával adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokra bejegyzett tulajdonjoguk törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig 1/1-ede arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén per-, teher-, és igénymentesen.

6. A Vevő kijelenti, hogy valamennyi ingatlan vonatkozásában 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e. pontjában - figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglaltakra is - nevesített olyan földműves (őstermelő), akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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, így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: 510242/2014). A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, 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). A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

7. Felek rögzítik, hogy az Eladók kötelesek a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely annak pozitív elbírálása esetén azt 30 napos közzétételre megküldi a Jánkmajtisi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője részére, és megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése céljából. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályosulásának a feltétele annak hatósági jóváhagyása. Felek úgy állapodnak meg, 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. Amennyiben esetlegesen az adásvételi szerződést az illetékes hatóság nem hagyja jóvá, és a megtagadási ok nem orvosolható, úgy felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.

8. A Vevő kijelenti, hogy - figyelemmel a Földforgalmi tv 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok megszerzésével sincs a tulajdonában és haszonélvezetében 300 ha területű, és nincs a birtokában 1200 ha területű föld. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9. A tulajdonváltozással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyonátruházási illeték megfizetése teljes mértékben a Vevőt terheli. A Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a most megvásárolt termőföld tulajdonjogát - 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 nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő az illeték kiszabásánál kéri e tényt figyelembe venni az 1990. évi XCIII törvény 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján.

10. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a feleket kioktatta a jelen ügylethez kapcsolódó adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre.

11. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül tulajdonváltozás és illetékkiszabás céljából az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszti.

12. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **Dr. Komlódy Miklós ügyvéd**et (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben a tulajdonjog bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon és a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

13. Felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

14. Felek rögzítik, hogy őket az okiratot ellenjegyző ügyvéd az Üttv. a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, illetve annak közeli hozzátartozójának. Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy adataikat a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c. pontja alapján kezeli.

15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. és a Fétv. rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződést átolvasták, értelmezték, jóváhagyták, és Fási Alexandra, valamint Fási Antal Eladók az okiraton tett aláírásukat távazonosítást követően az azt később ellenjegyző ügyvéd előtt sajátjuknak ismerték el, míg Fogarassy Sándor Eladó és a Vevő azt az ellenjegyző ügyvéd előtt írta alá.

Kelt: Csenger, 2026. szeptember 23. napján

.....
Fogarassy Sándor Eladó

.....
Kanyó Andrásné Vevő

Kelt: Budapest, 2026. 10. 06. napján

.....
Fási Antal Eladó

.....
Fási Alexandra Eladó

Ellenjegyzem:
Kelt: Csenger, 2026 OKT 12. napján
KASZ azonosító: 36063463

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ÜGYVÉD
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4.
Adószám: 51911197-2-35
Ügyvédi ig. sz.: Ü-100738
KASZ: 36063463