A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Iktatószám: 388/2026

Az elővásárlásra jogosult jogi Latkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.03.
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Kifüggesztés napja: 2026.11.03.
Kifüggesztés napja a Kormányzati Portálon: 2026.11.03.
A közlés kezdő napja: 2026.11.04.

2026 OKT. 21

513.633

Előadó:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

Koczingerné Vaska Erika születési név: Vaska Erika, 4804 Vásárosnamény, Aulich Lajos utca 19. sz. alatti lakos, mint **e l a d ó** a továbbiakban Eladó-

másrészről:

File Zoltán születési név: File Zoltán, 4803 Vásárosnamény, Bethlen Gábor utca 25. sz. alatti lakos, mint **v e v ő** - a továbbiakban Vevő -

szerződő felek között az alulírott időben és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó *–aki 1/1-ed arányban tulajdonos-* eladja, a Vevő pedig *-1/1-ed arányban-* megveszi a Jánd zártkert **547. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **„kert"** művelési ágú, **800 m²** területű, **1,81 AK** értékű ingatlant, annak természetes és törvényes tartozékaival együtt. *Vevő az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, állapotát ismeri és azt jelenlegi állapotban a szerződés teljesítéseként elfogadja.*

2. **Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát 350.000. Ft,** azaz Háromszázötvenezer forint **összegben állapítják meg.** *Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.*

3. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mint a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4. Vevő a 2. pontban megjelölt teljes vételárat átutalta a K&H Bank Zrt. pénzintézeténél az Eladó nevén nyilvántartott 10410400-00000100-55013885 számú számlaszámra, mely összeg megfizetését az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó jelen okirat aláírásával hozzájárul a vételár ilyen módon történő megfizetéséhez. Eladó ezen bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

5. *Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül.*

6. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján olyan földműves, 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, valamint a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, így elővásárlási jogra jogosult. *A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Igazgatóság OCSG-00053919 szám alatt meghozott határozattal az őstermelők családi gazdaságát és a Vevő, mint az őstermelők családi gazdaságának képviselőjét nyilvántartásba vette.*

7. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a értelmében a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

8. *Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződéshez a Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, valamint a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyei Szervezetének a jóváhagyása szükséges.*

9. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt 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 más célra nem hasznosítja.

10. Eladó jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan nincs harmadik személy használatában, illetve a szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

11. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a tulajdonjogot bejegyző határozat keletkezésével egyidejűleg lép birtokba és attól az időtől kezdődően élvezi az ingatlan hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

13. Vevő jelen okirat aláírásával kinyilatkozza, hogy a már tulajdonában, haszonélvezetében, használatában, valamint jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld beszámításával az összes föld nem haladja meg a földforgalmi törvény 16. §-a szerinti birtokmaximumot.

eladó Vevő ellenjegyző ügyvéd

14. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok és nyilatkozattételi, valamint szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

16. Eladó szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonjog-szerzését, vagy birtokba lépését, vagy az ingatlan használatát akadályozná, vagy korlátozná. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatokon és tényeken kívül az ingatlanra vonatkozóan semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlannal kapcsolatos jog, teher bejegyzése, vagy egyéb tény feljegyzése iránti kérelmet nem nyújtottak be és ilyen kérelem benyújtásáról nincs is tudomása. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy tudomása szerint az ingatlanra vonatkozóan nincs folyamatban és nem is fenyeget olyan per vagy egyéb eljárás, amely akadályozná, késleltetné, vagy egyéb módon veszélyeztetné az adásvételi szerződésben foglalt jogügyletet. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvételi szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot átadott a Vevőnek.

17. **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga 1/1-ed arányban a Vevő javára adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen,** *az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.*

18. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti jogügylettel kapcsolatosan felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, vagyonátruházási illetéket, ügyvédi költséget a Vevő viseli. **Vevő kijelenti, hogy földműves, 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 termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.** Mindezek alapján az Illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p/ pontjában foglalt feltételnek megfelel, ezért a vagyonszerzési illeték megfizetése alól mentesül.

19. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan, önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéshez kötelező mellékletként, szükséges a B400 NAV adatlap kitöltése, amely az ingatlan-nyilvántartás felé benyújtásra kerül. Szerződő felek kötelesek a B400 NAV adatlapot megfelelően kiállítani és aláírásukkal ellátni. Eladó tisztában van azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltött B400 NAV adatlap nem pótolja az esetleges adóbevallási kötelezettséget.

20. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák a KISS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében eljáró **Kiss Mátyásné dr.** / székhely: 4800 Vásárosnamény, Erkel u. 6. sz., nyilvántartási száma: 974 / ügyvédet, és **teljes jogkörrel meghatalmazzák** a földhivatali eljárásban, aki ezen meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. **Szerződő felek kijelentik, hogy** a **meghatalmazásuk nem terjed ki a földhivatali döntést tartalmazó határozatok átvételére és kézbesítésére.** Felek feljogosítják jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – elvégezze.

21. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli, az Eladó és Vevő adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy- azonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint.

22. Szerződő felek megbízták okiratszerkesztő ügyvédet személyes adataik kezelésével, felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, azt kizárólag jelen jogügylet kapcsán kezelje, illetőleg felhasználja és azt az okirat iratainál elhelyezze, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

23. Szerződő felek önként, befolyástól mentesen engedélyt adnak a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd, mint Adatkezelő részére, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletének (2016. április 27.)- (röviden: GDPR) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló rendelet értelmében – jelen szerződés teljesítése és a Földhivatali eljárásban való képviseletük ellátása érdekében a szerződésben foglalt személyes adataikat kezelje és elévülési ideig (5 évig) tárolja.

24. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

25. Szerződő felek a jelen okiratot elolvasás, valamint értelmezés után saját kezüleg aláírták és 1-1 eredeti példányt jelen okirat aláírásával egy időben átvettek a felek az okiratot készítő ügyvédtől.

26. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek, illetve a szerződés megfelel a valódi ügyleti akaratuknak, kérik ezért a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

Kelt.: Vásárosnaményban, 2026. év október hó 12. napján

KISS ÜGYVÉDI IRODA

Koczingerné Vaska Erika
eladó

File Zoltán
vevő

Az okiratot Vásárosnaményban, 2026. év október hó 12. napján készítettem és ellenjegyzem:
Kiss Ügyvédi Iroda képviseli: **Kiss Mátyásné dr.** ügyvéd kamarai azonosító szám: 36063185