A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

36072825-73/2026.

4069 Egyek, Fő tér 6/2.
Tel./fax: +36 30 848-4494
web: http://www.drfeketeugyved.hu

érkezés ideje: 2026 -10- 28
07474

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Szincsák Antal** született: Szincsák Antal (születési hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted], személyi azonosító szám: [redacted], személyi igazolvány szám: [redacted], adóazonosító jel: [redacted], állampolgársága: magyar) 4069 Egyek, Deák Ferenc utca 40/A. szám alatti lakos a továbbiakban, mint **eladó**

másrészről **Fekete Pálné** született: Habuczki Juliánna (születési hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted], személyi azonosító szám: [redacted], személyi igazolvány szám: [redacted], adóazonosító jel: [redacted], állampolgársága: magyar, MVH-regisztrációs szám: [redacted], agrárkamarai azonosító: [redacted], földműves nyilvántartási szám: [redacted]) 4069 Egyek, Lehel utca 13. szám alatti lakos a továbbiakban, mint **vevő,** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett

I. A vétel tárgyát képező ingatlan és a szerződésre vonatkozó rendelkezések

1.1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonjoggal rendelkezik a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala által vezetett egyeki ingatlan-nyilvántartásban **0932/90 hrsz.** alatt felvett, a valóságban Egyek külterületén található, „*szántó*" megjelölésű 4-es minőségű osztályú, mindösszesen 2165 m^2 alapterületű, mindösszesen 3,94 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterület ingatlanban.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére 2. sorszám 46923/2011 ügyszám alatt vezetékjog került bejegyzésre az OPUS TITÁSZ Zrt javára, amely a területből 85 m2 nagyságú területet terhel.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére 3. sorszám 62964/2013 ügyszám alatt bányaszolgalmi jog került bejegyzésre FGSZ Földgázszállító Zrt. javára.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentesek. Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlan összefüggésben semmilyen közigazgatási, bírósági, illetve egyéb eljárás sincs folyamatban. Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásban senki nem rendelkezik – az ide vonatkozó jogszabályi előírásokon túl – elővásárlási joggal vagy bármilyen egyéb jogosultsággal, amely az ingatlan tulajdonba kerülését korlátozná vagy késlelteté.

1.2. A szerződő felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képezik továbbá az ingatlan alkotórészei és tartozékai. A felek megállapítják, hogy a felek az ingatlant megtekintették, az akképpen képezi a vétel tárgyát, ahogy az jelenleg áll, ezzel kapcsolatosan az eladók szavatosságot vállalnak. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a földhasználati nyilvántartásban földhasználati jog nincs bejegyezve.

1.3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 7. § (1) bekezdése alapján, a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását, bármely okból megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá.

Szincsák Antal
Szincsák Antal
eladó

Fekete Pálné
vevő

Dr. Fekete Péter Pál ügyvéd
Dr. Fekete Péter Pál ellenjegyzem:

1.4. **Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak arról, hogy a termőföld adásvétele kapcsán milyen eljárást követően történik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kiadása. Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1.1. pontban meghatározott tulajdoni illetőségek tehermentesítése körében egymással kölcsönösen együttműködve járnak el és mindent megtesznek annak érdekében, hogy a tehermentesítés akadályok nélkül lebonyolítható legyen.**

II. Az ingatlan vételára és a kifizetés módja

2.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó eladja, míg a vevő (1/1) arányban adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.1. pontban meghatározott tulajdoni illetőségeket a kölcsönösen kialkudott és a reális forgalmi értéknek is megfelelő mindösszesen **400.000, - Ft**, azaz ***négyszázezer* forint** vételárért.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár meghatározása során figyelembe vették az ingatlan állapotát, korát, műszaki állapotát és a helyben szokásos vételárukat is. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A felek már a jelen okiratban kizárják a jelen adásvételi szerződés – a Ptk. 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. A felek a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár kifizetésére az alábbiak szerint kerül sor.

2.2. A vevő az ingatlan teljes vételárát, a mindösszesen **400.000, - Ft**, azaz ***négyszázezer* forint** összeget a jelen okirat aláírásával egyidejűleg teljesíti az alábbiak szerint:

- a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg teljesít **400.000, - Ft**, azaz ***négyszázezer* forint összeget** az eladó részére, az eladó által megjelölt, az OTP Bank Nyrt. pénzintézetnél vezetett [redacted] sorszám alatt vezetett számlaszámra, amelyet az eladó felek a jelen okirat aláírásával külön elfogadnak.

Az eladó az 1.1. pontban rögzített ingatlan illetőségek tulajdoni hányaduk szerinti teljes vételárának fentiek szerinti teljesítését a jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

2.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a jelen szerződés módosítására vagy kiegészítésére, esetleges egyéb dokumentumok beszerzésére lenne szükség, egymással kölcsönösen együttműködve járnak el, azzal, hogy minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

III. Birtokba adásra és a birtok átruházására vonatkozó rendelkezések

3.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a PTK. 5:3. § szerinti birtok átruházási megállapodásnak is minősül azzal, hogy a PTK. 5:3. § (3) bekezdése szerint a birtokátruházás a birtokos tényleges dolog feletti hatalmának megszüntetésével valósul meg, minthogy ebben a birtokos és a birtok megszerzője az alábbiak szerint megállapodnak:

3.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók az 1.1. pontban meghatározott ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésével, a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ruházza át a vevőre és azt egyidejűleg a vevő birtokába adja. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, illetve húzza azok hasznait.

Szinesák Antal
Szinesák Antal
eladó

Fekete Pálné
vevő

Dr. Fekete Péter Pál ügyvédi iroda
Dr. Fekete Péter Pál LL.M.
Dr. Fekete Péter Pál ellenjegyzem:

3.3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan átadásával egyidejűleg együttesen eljárnak az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi költségnek a rendezése érdekében akképpen, hogy a birtokba adás időpontjára az eladók az addig felmerült valamennyi tartozást rendezni köteles, és az erről szóló bizonylatokat a vevő részére a birtokba adással egyidejűleg át kell, hogy adja.

3.4. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon közművek nem találhatóak, ezért azok átírásával összefüggésben rendelkezni nem kellett.

IV. Szavatosság

4.1. Az eladók szavatosságot vállalnak a vétel tárgyának per-, igény- és tehermentességéért.

4.2. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat adók vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozások, közüzemi díjak és díjhátralékok nem terhelik. Kijelenti, hogy az ingatlanon másnak, a fentieken túlmenően – az ingatlan-nyilvántartáson és a jelen szerződésen kívül – nincs olyan joga, amely annak birtokba vételét, illetve tulajdonba kerülését korlátozná, avagy késleltetné. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem vitte be, azokat hitel fedezetéül nem ajánlotta fel és más módon sem terhelte meg. Az eladó szavatosságot vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanon másnak – a Földforgalmi törvény rendelkezésein túl – elővásárlási – vagy más olyan joga nem áll fenn, amely a vevő tulajdonjog bejegyzését megelőzné vagy akadályozná.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1. Az eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, feltétlen és visszavonhatatlan módon járul hozzá ahhoz, hogy az 1.1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában, a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén, minden további megkérdezése nélkül bejegyezésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz hogy saját tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A vevő a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy az 1.1. pontban rögzített ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy 1.1. pontban rögzített ingatlan tekintetében az Eladó tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

5.2. A szerződő felek együttesen kérik a Tisztelt ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára szíveskedjenek azt a tényt felvezetni, hogy „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés került benyújtásra".

VI. Földforgalmi törvénykönyv által előírt nyilatkozatok

6.1. A vevő az 1.1. pontban meghatározott ingatlan illetőségekre vonatkozóan egyaránt kijelenti, hogy elővásárlási jog illeti meg a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján**, amely. szerint föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg, mint az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Szomszédos ingatlan helyrajzi száma: 0932/89. Helyben lakás lakcímkártyával igazolva.

Vevő az 1.1., pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan egyaránt nyilatkozza továbbá, hogy:

a) Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerinti feltételeknek megfelel, a földműves nyilvántartásba a 511004/2014.04.23., szám alatt bejegyzésre került.

Szinesák Antal
eladó

Fekete Pálné
vevő

Dr. Fekete Péter Pál ellenjegyzem:

b) A 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdés és (2) bekezdése alapján tulajdonszerzése nem ütközik a törvény szerinti földszerzési és birtok maximumba.
c) Kötelezettséget vállal arra, 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 (öt) évig – a 2013. CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
d) A földön harmadik személynek esetleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a (c) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
e) Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
f) A szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
g) Inyvhr. 68/C. § alapján nyilatkozza, részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Eladó nyilatkozza 2013. évi CXXII. törvény 15./A. § - alapján nyilatkozza, hogy a földhasználati nyilvántartásban az földhasználati jog nincs bejegyezve.

6.2. A felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvényen kívül más törvényen alapuló, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultról nincs tudomásuk.

VII. Egyéb rendelkezések

7.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket és illetékeket az vevő viseli.

7.2. A szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Fekete Irodát, dr. Fekete Péter Pál ügyvéd (ügyvédi Kamara Azonosító Szám: 36072825) ügyintézése mellett a jelen okirat elkészítésével és a felek aláírásának ellenjegyzésével, továbbá a feleknek az ingatlanügyi hatóság előtti eljárással bezárólag képviseletük ellátásával, azzal, hogy a meghatalmazás az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban keletkező dokumentumok kézbesítésére nem terjed ki, azt a feleknek közvetlenül kell megküldeni. Szerződő felek kijelentik, hogy a meghatalmazás kiterjed a szerződésben történt hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén történő – szerződés felek általi módosítása nélküli – kijavításra is. Szerződő felek kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

7.3. A szerződő felek kijelentik, hogy az eladók és a vevő is cselekvőképes magyar állampolgárok, ebből kifolyólag elidegenítési és szerzési képességeikben a hatályos jogszabályok értelmében a jelen okirattal érintett ingatlan vonatkozásában korlátozva nincsenek.

7.4. A szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az annak végrehajtása tárgyában született, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény előírásairól.

Szlucsák Antal
eladó

Fekete Pálné
vevő

Dr. Fekete Ügyvédi Iroda
Dr. Fekete Péter Pál LL.M.

Dr. Fekete Péter Pál ellenjegyzem:

7.5. A szerződő felek tudomásul veszik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési- és a vagyonszerzési illeték mértékére, valamint a jövedelemadóra vonatkozó jogszabályokban foglaltakat, kijelentik, hogy azokkal tisztában vannak. A vevő vállalja, hogy földművesként a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – 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 termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyonátruházási illetéket a vevő viseli. A vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) p ontja alapján kéri az **illetékmentesség megadását**, melyhez szükséges nyilatkozatát a szerződéssel együtt a B400E adatlapon benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz a NAV-hoz történő továbbítás céljából.

7.6. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő kötelezettsége a jelen adásvételi szerződésnek, a mezőgazdasági igazgatási szerv által véglegesen jóváhagyott és záradékkal ellátott szerződés jóváhagyás keltétől számított 30 (harminc) napon belül az illetékes ingatlanügyi hatóságnál történő bemutatása.

7.7. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben használt kifejezések és fogalmak értelmét ismerik, a szerződés rendelkezéseit megértették, valamint a jelen szerződés tartalma ellen, a benne foglalt rendelkezések félreértése, meg nem értése jogcímén, semmiféle igényt, követelést nem érvényesítenek, peres eljárást nem kezdeményeznek. A jelen szerződés bármely részének érvénytelensége, törvénytelensége vagy végre nem hajtható volta nem érinti a szerződés többi rendelkezését. Amennyiben ilyen érvénytelenség vagy végrehajthatatlanság merülne fel, az adott rendelkezés elveszti hatályát, míg a jelen szerződés többi része érvényben marad.

7.8. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó szabályait, a 2013. évi CXXII. törvény és a 2013. évi CCXII. törvény előírásait és az ahhoz kapcsolódó jogszabályi előírásokat tekintik irányadónak.

7.9. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatai, illetve esetlegesen a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt rendelkezései alapján jelen adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre, szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Dr. Fekete Ügyvédi Iroda
Dr. Fekete Péter Pál LL.M.

Szincsák Antal
eladó

Fekete Pálné
vevő

Dr. Fekete Péter Pál ellenjegyzem:

7.10. A szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet kapcsán felmerült vitás kérdéseket peren kívül kívánják rendezni, azonban ennek meghiúsulása esetén kikötik a Debreceni Járásbíróság, illetve a hatásköri szabályok alapján a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.

A szerződő felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Kelt: Egyek, 2026. év október hó 13. napján

Szincsák Antal

Szincsák Antal
eladó

Fekete Pálné
vevő

Az okirat 8 eredeti példányban és 1 példány biztonsági kellékkel rendelkező papír alapú okmányon készült, melyből ez a(z) ... sorszámot viseli.

Alulírott Dr. Fekete Péter Pál LL.M. (4069 Egyek, Fő tér 6/2., Kamarai Azonosító Szám: 36072825), mint okiratszerkesztő ügyvéd, a jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy azt az aláíró felek előttem saját kézzel írták alá, ezért azt ellenjegyzem és ezzel egyidejűleg a szerződés 7.2. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom. Kelt: Egyek, 2026. év október hó 13. napján

Dr. Fekete Ügyvédi Iroda
Dr. Fekete Péter Pál LL.M.

Dr. Fekete Péter Pál LL.M
Dr. Fekete Ügyvédi Iroda
ügyvéd
4069 Egyek, Fő tér 6/2
(kamarai azonosító szám: 36072825

Záradék 2026. 11. 03. Tue
Kifüggesztés napja: .....
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 03. Tue
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 04. Tue
Elővásárlásra / előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 03. Tue
Figyelem-e határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 07. Tue
Más ajánlat: .....
Egyek, 2026. 11. 03. Tue