Közzététel időpontja: 2026.11.03.
Ügyfélkapu megtekintésére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.04.
Ügyfélkapu megtekintésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.03.
Figyelemfelhívás, ez a határidő **jogvesztő**!
Levétel napja:.....
.....
jegyző

Az elektronikus közlés megtörtént.

Szabolcs-Szatmár-Bereg [illegible] Kormányhivatal
14/12
Érkezett: 2026 OKT. 21
512617 Szám: Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **Dudás Ferenc születési neve** [illegible] (szül: [illegible] an: [illegible] személyi azonosító száma: [illegible] adóazonosító jele: [illegible] 4335 Kántorjánosi Móricz Zsigmond utca 8. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

- **Lengyel Csaba születési neve** [illegible] (szül: [illegible] an: [illegible] személyi azonosító száma: [illegible] adóazonosító jele: [illegible] agrárkamrai nyilvántartási száma: [illegible]) 4800 Vásárosnamény Csalogány utca 1. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között, az alulírott helyen és napon, a következő feltételekkel:

1./ Az E-Ing Földhivatali Információs rendszerről 2026.10.14. napján lekért E-hiteles Ügyleti tulajdoni lap másolat szerint az eladó **1/1-ed arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Kántorjánosi zártkert 2341/5 hrsz.-ú.** kert megnevezésű, 800 m^2 alapterületű, 1,11 aranykorona értékű zártkerti ingatlan, mely természetben 4335 Kántorjánosi Tópart utca 8. szám alatt található.
Eladó eladja a vevő megtekintett állapotban 1/1-ed arányban megvásárolja az eladó fentiekben részletezett ingatlanát.

2./ Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát megtekintés után, kölcsönös megegyezéssel **1.900.000,-Ft-ban, azaz: egymillió-kilencszázezer forintban** állapítják meg.
Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében** foglaltaknak megfelelően nyilatkoznak, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező termőföldön **ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.**
Szerződő felek megállapították, hogy a vételár meghatározása során figyelembe vették az ingatlan állapotát, és a helyben szokásos vételárakat 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 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 jogcímen történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlant megtekintette, az eladó teljes körűen tájékoztatta annak állapotáról, amely alapján azt jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

3./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követő **1 munkanapon belül** a vételár teljes összegét megfizeti az eladónak akként, hogy **átutalja az eladó OTP BANK Nyrt.-nél vezetett [illegible] számú bankszámlájára.**
Az eladó a vevő által a fenti számlára történő átutalással egyidejűleg a vételárat megfizetettnek tekinti és saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerül.

Dudás Ferenc	Lengyel Csaba	Tatárné dr. Koncz Mária
Eladó	Vevő	Ügyvéd

Tatárné dr. Koncz Mária
egyéni ügyvéd
4700 Mátészalka, Katona J. út 36.
Adószám: 51910464-1-35
Telefon: (06-20) 9572-954

Eladó köteles külön írásbeli nyilatkozattal az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárának a javára történő maradéktalan megfizetését a vételár fizetési számláján történt jóváírást követő - legkésőbb – 1 munkanapon belül a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felé a konczmara1967@gmail.com e-mail címre a dudasf138@gmail.com e-mail címről igazolni. Amennyiben az eladó a fentiek szerinti nyilatkozatát a fenti határidőben nem adja ki az ügyvédnek és hitelt érdemlően nem igazolja, hogy a vételár teljes összege a javára nem került megfizetésre, szerződő felek megállapodnak abban, hogy az átutalást teljesítő pénzügyi szolgáltató azon igazolása, hogy a vevő bankszámlája a vételár teljes összegével visszavonhatatlanul megterhelésre került, és ezen összeg átutalása az eladó kikötött bankszámlájára, mint kedvezményezetti bankszámlára megtörtént, az átutalással teljesített vételár összeg megfizetését tanúsítja.

4./ Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanra **1/1-ed arányban bejegyzett tulajdonjoga törlésre kerüljön** az Ingatlan-nyilvántartásból, valamint a vevő **tulajdonjoga** az 1./ pontban megjelölt ingatlanra **1/1-ed arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön** az Ingatlan-nyilvántartásba, valamint az ingatlan birtokát is átruházza. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a jelen adásvételi szerződést csak azt követően küldi meg a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az adásvételi szerződést előzetes jóváhagyása és közzétételre alkalmasságnak megállapítása céljából, ha az eladó részéről hitelt érdemlően bizonyítást nyer, hogy a vevő a vételár teljes összegét az eladónak maradéktalanul megfizette.

5./ Alulírott Lengyel Csaba vevő az alábbi nyilatkozatokat teszem:

- Földművesnek minősülök, és megfelelek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontjában** meghatározott feltételeknek. Földműves nyilvántartási számom: **510414/2/2014.**
- A **2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13 § (1) bekezdésében** foglaltaknak megfelelően a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, és vállalom, hogy a földet a tulajdon szerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítom.
- A **Földforgalmi tv. 13 § (4) bekezdésében** foglaltaknak megfelelően kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát meg nem hosszabbítom és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, és vállalom, hogy a földet a tulajdon szerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítom.
- **Földforgalmi tv. 14 § (1) bekezdésében** foglaltaknak megfelelően nincs jogerősen megállapított és fennálló a föld használatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos díj vagy egyéb tartozásom (továbbiakban: együtt földhasználati díjtartozásom).
- **Földforgalmi tv. 14 § (2) bekezdésében** foglaltaknak megfelelően velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Dudás Ferenc	**Lengyel Csaba**	**Tatárné dr. Koncz Mária**
Eladó	*Vevő*	*Ügyvéd*

Tatárné dr. Koncz Mária
egyéni ügyvéd
4700 Mátészalka, Katona J. út 36.
Adószám: 51910464-1-35
Telefon: (06-20) 9672-954

6./ Szerződő felek egyezően adják elő, hogy a **vevőt elővásárlási jog nem illeti meg.**

7./ Az eladó felhívja az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy **Földforgalmi tv. 21 § (3) bekezdésben foglaltak szerint 30 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételi szerződésre elfogadó vagy elővásárlási jogukról lemondó nyilatkozatot tehetnek személyesen a jegyzőnek**. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az ezen pontban meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

8./ A vevő **Földforgalmi tv. 16 § (1) bekezdésben** foglaltak alapján kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt termőföld tulajdonjogát jogosult megszerezni, ezen ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), valamint a **Földforgalmi tv. 16 § (2) bekezdésben** foglaltak alapján kijelenti, hogy ezen ingatlan birtokának megszerzésével a már birtokában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg az 1.200 hektárt (birtokmaximum).
Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

9./Az eladó a **Földforgalmi tv. 15/A §-ban** foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földet hatályos vagy a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett **földhasználati szerződés nem érinti.**
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg adja a termőföldet a vevő birtokába. A vevő ezen időponttól szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

10./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés **joghatályosságnak feltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása**.
Felek megállapodnak abban, 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.
Ezen esetben eladó kötelezettséget vállal arra, hogy **a vevő által megfizetett 1.900.000,-Ft összegű vételárat a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül a vevő részére visszafizeti.**
Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják. Ezen esetben eladó kötelezettséget vállal arra, hogy **a vevő által megfizetett 1.900.000,-Ft összegű vételárat a megtagadó határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a vevő részére visszafizeti.**

11./ Az eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlannal kapcsolatosan rendelkezési joga kizárólagos, az más jogügylettel lekötve nincs, a 10./ pontban megjelölt hatósági jóváhagyást meghaladóan harmadik személy jóváhagyása, vagy beleegyezése nem szükséges a jelen szerződés megkötéséhez, és szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, és kijelenti, hogy azt semmilyen nemű köztartozás nem terheli.

Dudás Ferenc	**Lengyel Csaba**	**Tatárné dr. Koncz Mária**
Eladó	Vevő	Ügyvéd

Tatárné dr. Koncz Mária
egyéni ügyvéd
4700 Mátészalka, Katona J. út 36.
Adószám: 51910464-1-35
Telefon: (06-20) 9572-954

Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan senkinek nincs követelése, az ingatlannak nincs az Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa.
Az eladó szavatolja a vevő tehermentes tulajdonszerzését.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy jog-, és cselekvőképes **természetes személy nagykorú magyar állampolgárok**. Kijelentik, hogy szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.
A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) bemutatása alapján. Szerződő felek engedélyezik okmányaik lemásolását és azt, hogy az eljáró ügyvéd adataikat a jelen megbízás teljesítése érdekében kezelje.
A Pmt. 8. § (1) bekezdése alapján felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben, saját érdekükben járnak el és a Pmt. 8. § (3) bekezdése szerint nem minősülnek közszereplőnek.

13./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának átírásával kapcsolatos minden költség a vevőt terheli.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az adásvételi szerződés hatályba lépéseskor érvényes NAV B400E adatlap kitöltésének és a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz való benyújtásának kötelezettségéről, továbbá tájékoztatja az eladót az ingatlan értékesítéséből származó esetleges bevételnek a személyi jövedelemadó bevallásával egy időben történő bevallásnak kötelezettségéről és az adókulcsokról.
Az adatlapot az eljáró ügyvéd Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA-ban) nyújtja be Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi végleges jóváhagyását követően.
Eladó nyilatkozik, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlant már több, mint 5 éve szerezte.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy az **illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26 § (1)** bekezdésének p.) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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.
A vevő fentiek alapján kéri a jelen adásvétel folytán a tulajdonába kerülő ingatlan tekintetében a vagyonszerzési illetékmentesség megállapítását.

14./ Alulírott szerződő felek megbízzák a jelen okirat elkészítésével, - mely okiratot egyben tényvázlatnak is tekintenek - és annak Földhivatali Osztályhoz történő benyújtásával, valamint a bejegyzési eljárásban és a közzétételi eljárásban és mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásban történő képviselettel Tatárné dr. Koncz Mária egyéni ügyvédet (4700 Mátészalka Katona József utca 36.), aki a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara tagja, mely megbízást az ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogad.

Dudás Ferenc	**Lengyel Csaba**	**Tatárné dr. Koncz Mária**
Eladó	Vevő	Ügyvéd

Tatárné dr. Koncz Mária
egyéni ügyvéd
4700 Mátészalka, Katona J. út 36.
Adószám: 51910464-1-35
Telefon: (06-20) 9572-954

15./ Szerződő felek az ügyvédi tájékoztatást megértették, a szerződést elolvasták és közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden a szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében a jelen szerződést nem vagy másként kötötték volna meg.

Mátészalka, 2026. október hó 14. nap

Dudás Ferenc
Eladó

Lengyel Csaba
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Mátészalkán 2026. október hó 14. napján:

Tatárné dr. Koncz Mária
ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36070094

Tatárné dr. Koncz Mária
egyéni ügyvéd
4700 Mátészalka, Katona J. út 36.
Adószám: 51910464-1-35
Telefon: (06-20) 9572-954