A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **SZABÓ FERENCNÉ**

lakcíme: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 17/B. 1/4. sz.,

**állampolgársága: magyar) – *mint eladó* -**
másrészről pedig **SZÉKELY ZSOLT**

lakcíme: 4972 Gacsály, Ady u. 9. sz.,

**állampolgársága: magyar) – *mint vevő*** -, között az alulírott napon és helyen a következők szerint:

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, miszerint az Elektronikus Ingatlannyilvántartási Rendszerről lekért Tulajdonilap-másolatok (teljes, ügyleti) tanúsága szerint a

   - **csengersimai 0151/9 hrsz.** alatt nyilvántartott **„legelő, fásított terület"** művelési ágú **1 ha. 0011 m²** nagyságú **9,40 AK** értékű **„címképzés alatt"** és a

   - **csengersimai 0151/10 hrsz.** alatt nyilvántartott **„legelő, fásított terület"** művelési ágú **1 ha. 0004 m2.** nagyságú **9,28 AK.** értékű **„címképzés alatt"** mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanok **1/1** arányban **Szabó Ferencné** eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

   Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ingatlanok tulajdoni lapján a ***„címképzés alatt"*** megjegyzés arra utal, hogy az illetékes jegyző által indított címképzési eljárás van folyamatban. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy ezen megjelölés feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. §. (3) bekezdésén alapul, amely kizárólag az ingatlan címadatára vonatkozik, egyéb jogot, tényt vagy adatot nem érint.

2. A fentiek megállapítása után fent nevezett eladó ezennel eladja az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlanait a kölcsönösen megállapított – a két ingatlan vonatkozásában – összesen **1.000.000.- Ft., azaz *Egymillió forint*** vételárért **Székely Zsolt** vevőnek.
   Szerződő felek e pontnál rögzítik továbbá, miszerint az itt megállapított vételárból a **csengersimai 0151/9 hrsz-ú** ingatlan vételára **500.000.- Ft.**, míg a **csengersimai 0151/10 hrsz-ú** ingatlan vételára ugyancsak **500.000.- Ft.**

3. Vevő az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanokat a 2. pontban megállapított vételárért megveszi, amely vételár megfizetésének módjáról és ütemezéséről szerződő felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

   - Vevő az ingatlanok teljes vételárát, **1.000.000.- Ft-ot, azaz *Egymillió forintot*** köteles a jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyását követő 15 napos határidőn belül, egyösszegben, banki átutalással megfizetni az eladó által külön megadott bankszámlaszámra történő átutalással.

     Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetésének tényét a banki jóváírási értesítő igazolja-, mely jóváírási értesítőt a vevő köteles az utalást követő 2 munkanapos határidőn belül **Dr. Gellért-Kovács Adrienn** ügyintéző ügyvédnek eredetiben bemutatni, egy másolati példányát pedig ügyintéző ügyvéd részére átadni-, míg eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen összeg bankszámláján történő jóváírásáról haladéktalanul igazolható módon (SMS-ben, vagy e-mailben) értesíti okiratszerkesztő-ügyintéző ügyvédet. Eladó nyilatkozik miszerint a vételár megfizetésének ezen módját – a vételár bankszámlára való utalással történő teljesítését – elfogadja és azt saját kezeihez történő teljesítésként tekinti.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a vételár teljes kiegyenlítésének napján jogosult birtokba venni, és attól az időponttól kezdődően húzza az ingatlanok hasznait, de viseli a vele járó terheket is.

5. Eladó kiköti, hogy az adásvétel tárgyát képező ***ingatlanok feletti tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.*** A vételár teljes kiegyenlítésének igazolásával egyidejűleg – külön okiratban rögzítetten - azonban ***feltétlen és visszavonhatatlan*** beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanokra a vevő tulajdonjoga,– ***adásvétel jogcímén*** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

   Szerződő felek megállapodása alapján ezen külön okirat – a tulajdonjog bejegyzési engedély – a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést szerkesztő Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyintéző ügyvédnél ügyvédi letétként elhelyezésre került.

   **Ügyintéző ügyvéd a fenti tulajdonjog átruházását tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott 5 eredeti példányban készült nyilatkozatot az eladó által a vételár megfizetését igazoló értesítés birtokában jogosult és köteles benyújtani az illetékes Mátészalkai Földhivatali Osztályhoz a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult eredeti banki átutalási igazolással hitelt érdemlően igazolni a teljes vételár megfizetésének tényét.**

   Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd részére nem adhatja ki. Az okiratot őrző ügyintéző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a tulajdonjog bejegyzési engedélyek példányait nem használhatja fel, és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a tulajdonjog bejegyzési engedély elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért. Eladó és okiratszerkesztő-ügyintéző ügyvéd az e pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

6. Vevő kijelenti, hogy **magyar állampolgár**, és „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII.** törv. (továbbiakban: Földforgalmi törvény) **5. § 6. pontja** szerint **fiatal földművesnek minősül**, nyilatkozik továbbá, hogy a **Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján** - mint olyan földműves, akinek a lakóhelye, illetve a mezőgazdasági üzemközpontja több, mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a jelen adásvétel tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km. távolságra van - **elővásárlási jog illeti meg a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező, 1. pontban írt ingatlanokra, azzal a további jogosultsággal, hogy a vevő a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja** szerint legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának képviselője**, továbbá a **Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés b) pontja** szerint a vevő **fiatal földműves is.** ***Vevő az itt megjelölt, ezen jogszabályhelyekre alapítja elővásárlási jogát.***

7. Vevő – a Földforgalmi törvény **13. §. (4)** bekezdésében foglaltakra hivatkozással – kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok harmadik személy használatában vannak -, abban az esetben az ingatlanokon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a **13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.**

   Szerződő felek – a **2013. évi CXXII. törvény** (Földforgalmi törvény) **15/A. §-ban** foglaltakra hivatkozással- rögzítik, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlanokat sem hatályos, sem a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályban nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 1. pontban írt ingatlanok – használatát – a **13. §. (2)** bekezdésében meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azokat saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény **13. §. (3)** bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

9. Vevő – a Földforgalmi törvény **14. §. (1)** bekezdésében foglaltakra hivatkozással – teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), nyilatkozik továbbá ezen törvényhely **(2) bekezdésében** foglaltakra hivatkozással arról, hogy vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött a jelen szerzést megelőző 5 éven belül.

10. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a **Földforgalmi törvény 21. §. (1)** bekezdésében foglaltak alapján az eladó köteles a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül ezen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére tértivevényes küldeményként megküldeni jóváhagyás, illetve a szerződés közzétételének elrendelése, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos – jegyzői hatáskörbe tartozó – eljárás lefolytatásának elrendelése céljából. Szerződő felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a jelen szerződés hatósági jóváhagyása. Felek tudomásul veszik, 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.

11. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a **Ptk. 1:3. §., 6:34. §., és 6:62. §.** alapján együttműködésre kötelesek-, így kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadná-, és a megtagadás oka orvosolható, úgy a megtagadó/visszautasító határozat ügyintéző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 5 munkanapon belül együttműködnek egy megismételt szerződéskötésnél, - a jelen szerződésben megállapodott lényeges szerződési feltételek (változatlan vételár, változatlan birtokbaadás) mellett.

12. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény **16. §. (1) és (2) bekezdéseiben** foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert azok megszerzésével sincs a tulajdonában és haszonélvezetében **300 ha** területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi jogügylet folytán tulajdonába kerülő ingatlanokkal együtt sem birtokol **1200 ha** nagyságú földterületet. ***Vevő az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §. (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással nyilatkozik arról is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.***

13. ***Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötés költségeit és a kiszabásra kerülő illetékeket a vevő viseli. Ennek kapcsán vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, és kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban írt ingatlanokat – termőföldeket – 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 termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földeket földművesként - mező – illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. E kötelezettségvállalására tekintettel vevő kéri a NAV Sz.Sz.B. Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságát, hogy személyére nézve az Itv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék.***

14. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten **magyar állampolgárok**, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adóbevallási és adófizetési kötelezettségének önállóan, az önadózás szabályai szerint köteles eleget tenni.

15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül a vevő köteles ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltozás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt-, a Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály, Földhivatali Osztályhoz (Mátészalkai Földhivatal) benyújtani.

16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** (továbbiakban „Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján.
A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek a Pmt. előírásainak megfelelően jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (**GDPR**) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli.
Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

18. Szerződő felek a B400-as adatlap jelen szerződés alapján történő kitöltésére és nevükben és helyettük történő aláírására is meghatalmazzák eljáró ügyvédet, mely megbízásokat, meghatalmazásokat eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.

19. Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó ügyintézéssel – a hatósági jóváhagyás iránti eljárásra is kiterjedően, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével bezárólag – megbízzák és meghatalmazzák Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvédet, (Iroda: 4765 Csenger, Ifjúság u. 2. sz., **KASZ: 36083586**) aki ezen megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

20. Okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírására **Szabó Ferencné** eladó által Microsoft TEAMS hírközlő eszközön keresztül került sor, melynek kapcsán itt nevezett az alábbi nyilatkozatot teszi:

Alulírott **Szabó Ferencné** eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozom, hogy a jelen okiratban foglaltak megfelelnek akaratomnak, és a jelen szerződésen tett aláírásomat sajátomként ismerem el, mely aláírásom sajátomkénti elismerése elektronikus hírközlő eszköz útján történik. Alulírott okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozom, hogy itt nevezett eladó azonosítására elektronikus hírközlőeszköz formájában a Magyar Ügyvédi Kamara által meghatározott feltételeknek megfelelő elektronikus hírközlési eszköz útján került sor.

21. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés eredeti példányait – azok aláírását megelőzően külön-külön az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján **fém ringli gyűrűvel** úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók. Erre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a felek minden oldalon elhelyezett kézjegye mellőzhető.

Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük és – mint akaratunkkal mindenben megegyezőt – ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg írtuk alá.

Kelt, Budapesten, 2026. október hó 01. napján.

**Szabó Ferencné eladó**

Ellenjegyzem az Ütv. 44. §. (2) bekezdésében írt eljárás útján Csengerben, 2026. október hó 12. napján azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Ütv. 44. §. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Szabó Ferencné** eladó aláírásának tanúsítására terjed ki.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei [illegible] Hivatal
14/1/2
Érkezett: 2026 OKT. 21
[illegible]

DR. GELLÉRT-KOVÁCS ADRIENN
ügyvéd
4765 Csenger, Ifjúság utca 2.
KASZ 36083586
Mobil: 06-30-756-8959
E-mail: ugyved1111@gmail.com
Adószám: 48246138-1-35

Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvéd
(KASZ: 36083586)

Kelt, Csengerben, 2026. október hó 12. napján.

Ellenjegyzem Csengerben, 2026. október hó 12. napján.

**Székely Zsolt vevő**

DR. GELLÉRT-KOVÁCS ADRIENN
ügyvéd
4765 Csenger, Ifjúság utca 2.
KASZ 36083586
Mobil: 06-30-756-8959
E-mail: ugyved1111@gmail.com
Adószám: 48246138-1-35

Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvéd
(KASZ: 36083586)

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Csengerben, 2026. október hó 12. napján.

Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvéd
**(KASZ: 36083586)**

DR. GELLÉRT-KOVÁCS ADRIENN
ügyvéd
4765 Csenger, Ifjúság utca 2.
KASZ 36083586
Mobil: 06-30-756-8959
E-mail: ugyved1111@gmail.com
Adószám: 48246138-1-35