A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

MÁSOLAT KÉSZÍTŐ:
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
BERKINÉ VESZPI TERÉZIA
2026.11.04. 14:57:51
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

2026 NOV 04.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS FFORG-/2026/2258

Mely létrejött egyrészről

Kovács Sándor Zoltán (születési név: Kovács Sándor Zoltán, szül.hely, idő neve anyja neve: személyi igazolvány száma személyi azonosító szám: . adóazonosító jel érvényessége: 5530 Vésztő, Kóti út 48. szám alatti lakos, mint **eladó**

/ továbbiakban **eladó** /

másrészről

Hans Klaus Reitenspiess /születési név: Hans Klaus Reitenspiess, szül.hely.idő: , anyja neve: . német személyi igazolvány szám: . német személyi azonosító száma adóazonosító jele: tartózkodási hely és egyben értesítési cím: 4138 Komádi, Fő utca 173. szám alatti lakos, mint **vevő** / továbbiakban: **vevő** /

között, alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Az eladó **INYER/tullap/20261030/18392** ügyazonosító számon lekért tulajdoni lap-másolat szemle adataira tekintettel **eladja** a kizárólagos tulajdonát képező, **Vésztő zártkert 4222 hrsz** alatt nyilvántartott kert művelési ágú, 2 minőségi osztályú, 1402 m2 nagyságú, 5.36 AK értékű, az ingatlan nyilvántartás szerint 5530 Vésztő, Szoporikert utca 4222 szám alatt található, a tulajdoni lap szemle II/.6 sorszámú bejegyzése értelmében 1/1-ed arányú tulajdoni hányadú ingatlanát, a vevőnek, 650.000.-Ft. azaz hatszázötvenezer forint kölcsönösen megállapított vételárért.
2. Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlant az ugyanott meghatározott vételárért 1/1 arányban megveszi.
3. A vevő a teljes vételárat, ami 650.000.-Ft. összeget az adásvételi szerződés aláírását megelőzően az eladó által meghatározott bankszámla számra történő banki utalással teljesítette, a tulajdoni hányadának megfelelő összegben, melynek bankszámlán történő jóváírását az eladó ezen adásvételi szerződés aláírásával elismer és nyugtáz.
4. Az eladó a tulajdoni hányadának megfelelő vételár saját nevén bejegyzett számlaszámra történő utalását a saját részére, saját kezéhez történő utalásnak, átadásnak ismer el és ezen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza annak átvételét.
5. A felek kijelentik, hogy a vételár meghatározása, az ingatlan megtekintett, megismert állapotának és helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, a felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az ingatlanra vonatkozóan, a helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el.

   Mindezek alapján a szerződő felek jelen okirat aláírásával a polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: PTK) 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő érték aránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
6. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával – a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a használatában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.

Hans Klaus Reitenspiess
vevő

Kovács Sándor Zoltán
eladó

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

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

8. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Amennyiben tudomása ellenére mégis rendelkezne részarány-tulajdonnal, kijelenti, 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 1 hektár.

9. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt, az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

10. Vevő ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy a 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 törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

11. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a földforgalmi törvény 15/A.§. alapján, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet nem érinti hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

12. A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanon nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

13. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései értelmében az adásvételi szerződés 14. pontjában nevesítetten felül, elővásárlási jog nem illeti meg.

14. A vevő kinyilatkozza, hogy nem földműves, viszont megfelel a Földforgalmi tv. 5. §. 24. pontjában meghatározott feltételeknek. *tagállami állampolgár:* az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára, ide nem értve a belföldi természetes személyt:

    azaz **a vevő tagállami természetes személy: német állampolgár**.

    A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonjogának jogosultsága megfelel a Földforgalmi tv. 10. §. 1-2. pontjában meghatározott feltételeknek:

    10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

    (2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

15. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy ezen adásvételi szerződés csak akkor lép közöttük hatályba, ha a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta, és záradékkal ellátta.

16. A szerződéskötés költsége, a tulajdon átruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terheli.

Hans Klaus Reitenspiess
vevő

Kovács Sándor Zoltán
eladó

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

17. A szerződő felek kijelentik, hogy, amennyiben a jelen adásvételi szerződés az eladó és a vevő között jön létre, úgy a vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételt jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15. napon lép a földterület birtokába.

18. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az eladott ingatlan per-teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, használi szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs.

19. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant a jelen szerződés aláírását követően nem terheli meg, azt fedezetül, biztosítékul nem adja. Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanra harmadik személy javára olyan jogot nem jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná, így különösen:jelzálog jogot, végrehajtási jogot stb. nem jegyeznek be. Ebben az esetben a vevő egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

20. Az eladó külön. - ügyvéd által ellenjegyzett- nyilatkozatban / bejegyzési engedélyben / adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt kert művelési ágú zártkerti ingatlan 1/1-ed arányú hányadra a tulajdonjogot, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően adásvétel jogcímén, vevő javára a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8-en (5520 Szeghalom, Nagy Miklós utca 6.) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

21. Az eladó a tulajdonjog átruházására vonatkozó nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt), 4 eredeti példányban a jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az adásvételi szerződést elkészítő Dr. Kovács Zsolt Zoltán – Székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda:4138 Komádi Fő utca 72. szám, Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36083434 ügyvédnél.

22. Letétkezelő ügyvéd vállalja, hogy az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően legfeljebb 5 napon belül benyújtja a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8-en (5520 Szeghalom, Nagy Miklós utca 6.)

23. Szerződő felek kijelentik, hogy az eladó cselekvőképes magyar állampolgár és a vevő cselekvőképes német állampolgár, akik kijelentik továbbá, hogy szerződéskötési képességük korlátozva vagy kizárva nincs. A vevő elektronikai, fordító eszköz, illetve fordító alkalmazás által készített német nyelvre fordított dokumentum alkalmazásával ismerte meg az adásvételi szerződés teljes szövegét, rendelkezését, valamint az okiratszerkesztő tájékoztatását, kérdéseit, és az azokra adott válaszokat.

24. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy ezen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést, - az aláírástól számított 8 napon belül-, a tulajdonosok által megbízott okiratszerkesztő ügyvédnek 4 eredeti példányban a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

25. Felek az **adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére**, és a tulajdonjog átírásával kapcsolatos ügyintézésre, a B400 adatlap benyújtására meghatalmazást adnak Dr. Kovács Zsolt Zoltán – Székhely:6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda:4138 Komádi Fő utca 72. szám – ügyvédnek, aki **a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.**

26. Jelen adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd tájékoztatja a feleket a személyi jövedelem adóról és az illetékről szóló jogszabályról, valamint a Földhivatali és illetékkiszabási eljárásról, amely tájékoztatást a felek tudomásul vettek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót arról, hogy mivel az ingatlant öt éven belül szerezte, ha a szerzéskori értéknél nagyobb összegért értékesítette, az eladót személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli. Az adó kiszámítása, bevallása az eladó kötelezettsége, s mivel eljáró ügyvéd nem adószakértő célszerű adóügyekben jártas szakember igénybevétele.

    Tájékoztatja továbbá a vevőt, hogy 4 % visszterhes vagyonátruházási illeték fizetésére köteles, melyre az Illetékhivatal külön fizetési meghagyásban hívja fel a tulajdonjog bejegyzését követően.

27. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban – ideértve az illeték és adófizetési kötelezettségeket is – teljes körű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés szerződéskötési akaratuknak megfelel, illetve azt tükrözi.

Hans [illegible]
vevő

Kovács Sándor Zoltán
eladó

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

28. Szerződő felek az okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a jelen szerződést készítő ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adataikban bekövetkezett változást a Pmt. 11. §. és 12. §. (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. Hozzájárulnak ahhoz is, hogy a fenti törvény 18.§ -19.§-a szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
29. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő Dr. Kovács Zsolt Zoltán – Székhely:6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda:4138 Komádi, Fő utca 72. szám ügyvéd „A pénzmosásról szóló 2017. évi LIII. törvény"-ben foglalt azonosítási és ügyfél átvilágítási kötelezettségének a felek vonatkozásában eleget tett.
30. Jelen adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd tájékoztatja a feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.
31. Jelen adásvételi szerződést készítő jogi képviselő teljes körűen tájékoztatja a feleket a földhivatali eljárásról, az adójogszabályokról, az illeték jogszabályokról, valamint a pénzmosásra vonatkozó rendelkezésekről mely tájékoztatást a felek kioktatás után megértettek és tudomásul vették.
32. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
33. Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt:Komádi, 2026. november 01. napja

Hans K[illegible]spiess
vevő

Kovács Sándor Zoltán
eladó

Ellenjegyzési záradék:
Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **Dr. Kovács Zsolt Zoltán ügyvéd** (6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó sz. ügyvéd. Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36083434) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, és az aláírások valódiságát tanúsítom az eladó és a vevő vonatkozásában, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43-44. §-ra figyelemmel **az okiratot ellenjegyzem.**

Kelt:Komádi, 2026. november 01. napja

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

ZÁRADÉK

Az adásvételi szerződés elektronikus kézzététele megtörtént.
A kézzététel napja: 2026. 11. 09.
A közlés első napja: 2026. 11. 10.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja (e határidő jogvesztő!): 2026. 12. 09.
A levétel napja:

Vésztő..... PH: .....
aláírás