TKH/58/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
VINCZE ZOLTÁN szn. (szül: szem. azonosító an:
adóazonosító jele: 3529 Miskolc, Perczel M. u. 42. sz. fszt 1. sz. alatti lakos, mint Eladó
(továbbiakban: **Eladó**),
másrészről
KANYÓ LÁSZLÓ szn. szül: szem. azonosító: an:
adóazonosító jele: NAK azonosító 4735 Hermánszeg, Hősök útja 48. sz. alatti
lakos, mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **hermánszegi 050/10 hrsz** alatt felvett, a természetben Hermánszeg külterületén található, 9817 m² területű, 23,14 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. október 28. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan 231 m²-es részét az OPUS TITÁSZ ÁH Zrt javára bejegyzett vezetékjog terheli (ügyszáma: 45401/2000). Ezen túlmenően az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója 2024. október 16. napja óta Kanyó László haszonbérlet jogcímén 2027. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra. A haszonbérleti díj összege 90.000,-Ft/ha/év.

2. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladja, a Vevő pedig ugyanilyen feltételekkel megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotnak megfelelően az 1. pontban írt teherrel, azon túl pedig per-, teher-, és igénymentesen.

3. Szerződő felek az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialkudott **2.454.250,-Ft**-ban, azaz Kettőmillió-négyszáz-ötvennégyezer-kettőszázötven forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárat a Vevő jelen szerződés aláírásáig egy összegben banki átutalással megfizetett az Eladó részére, Keeskeméti Jánosné OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú lakossági folyószámlájára történő teljesítéssel. Felek a teljes vételár jóváírásának a megtörténtét jelen szerződésen az ellenjegyző ügyvéd előtt tett aláírásukkal is elismerik és nyugtázzák. Az Eladó a Vevő ilyen módon történő teljesítését saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

4. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásával egyidejűleg adja a Vevő tulajdonába és birtokába, aki attól az időtől kezdődően szedi annak hasznait, viseli az azzal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.

5. Az Eladó jelen szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed részének vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig 1/1-ed arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban írt teherrel, azon túl pedig per-, teher-, és igénymentesen.

6.

7. A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c. pontjában - figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. §, 6. és 7. pontjában valamint 18. § (4) bekezdés b. pontjában foglaltakra is - nevesített helyben lakó szomszéd fiatal földműves (őstermelő). Így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg. (földműves nyilv. száma: Vevő helyben lakó szomszédi minőségét az alapozza meg, hogy tulajdonosa a hermánszegi 043/19 hrsz-ú ingatlannak, amely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal egy önálló helyrajzi számú út közbeékelődésével (047 hrsz) közvetve szomszédos. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 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 törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

8. Felek rögzítik, hogy az Eladó köteles a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely annak pozitív elbírálása esetén azt 30 napos közzétételre megküldi a Tunyogmatolcsi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője részére, és megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése céljából. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályosulásának a feltétele annak hatósági jóváhagyása. Felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ÜGYVÉD
4735 Csenger, P. u. 4. fszt. 4.
1197-2-35
Ü-100738
36693483

esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új Vevővel jön létre. Amennyiben esetlegesen az adásvételi szerződést az illetékes hatóság nem hagyja jóvá, és a megtagadási ok nem orvosolható, úgy felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.

9. A Vevő kijelenti, hogy - figyelemmel a Földforgalmi tv 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzésével sincs a tulajdonában és használatában 300 ha területű, és nincs a birtokában 1200 ha területű föld. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10. A tulajdonváltozással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyonátruházási illeték megfizetése teljes mértékben a Vevőt terheli. A Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a most megvásárolt földterületet - a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld 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 Vevő az illeték kiszabásánál kéri e tényt figyelembe venni az 1990. évi XCIII törvény 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján.

11. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a feleket kioktatta a jelen ügylethez kapcsolódó adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre.

12. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül tulajdonváltozás és illetékkiszabás céljából az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszti.

13. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **Dr. Komlódy Miklós ügyvédet** (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben a tulajdonjog bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon és a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

14. Felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

15. Felek rögzítik, hogy őket az okiratot ellenjegyző ügyvéd az Üttv., a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, illetve annak közeli hozzátartozójának. Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy adataikat a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c. pontja alapján kezeli.

16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv és a Fétv rendelkezései az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben egyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Csenger 2026. október 29. napján.

....

Vincze Zoltán Elado Kanyó László Vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Csenger, 2026. október 29. napján
KASZ azonosító: 36063463

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ügyvéd
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4.
Adószám: 5[illegible]-35
Ügyvédi ig. sz.: Ü-[illegible]
KASZ: 36063463

Készítés ideje: Kormányzati Portál
Készítés napja: 2026. 11. 23.
Jogvesztő határidő
első napja: 2026. 11. 24.
Jogvesztő határidő
utolsó napja: 2026. 12. 23.
E határidő jogvesztő!
Kiadás napja: 2026. 12. 28.
Az elektronikus készítés megtörtént!
Tiszapüspöki, 2026. 12. 28.

jegyző