A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkezett: 2026 NOV 17.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szám Melléklet

Előszám: Előadó:

amely létrejött egyrészről
KISS FERENC szn. (szül: , szem. azonosító: an:
adóazonosító jele: 14700 Mátészalka, Kraszna u. . sz. alatti lakos, mint Eladó, (a továbbiakban: **Eladó**)
másrészről
VINCZE SZABOLCS szn. (szül:
adóazonosító jele: NAK azonosító: , szem. azonosító: , an:
mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**) közöt az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **jánkmajtisi 0221/2 hrsz** alatt felvett, a természetben Jánkmajtis külterületén található, 1 ha 1672 m² területű, 16,47 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. november 11. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **jánkmajtisi 0221/3 hrsz** alatt felvett, a természetben Jánkmajtis külterületén található, 2 ha 4596 m² területű, 32,94 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. november 11. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlanoknak nincs bejegyzett földhasználója.

2. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok 1/1-ed részét a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladja, a Vevő pedig ugyanilyen feltételekkel megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotnak megfelelően per-, teher-, és igénymentesen.

3. Szerződő felek az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanok közül a jánkmajtisi 0221/2 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialkudott 3.540.090,-Ft-ban, a jánkmajtisi 0221/3 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialkudott 7.459.910,-Ft-ban, összesen **11.000.000,-Ft**-ban, azaz Tizenegymillió forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárat a Vevő a mai napon egy összegben banki átutalással megfizetett az Eladó részére, annak -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. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre, mivel azok egymással szomszédosak, így a Fétv 19. §-ának rendelkezései értelmében az elővásárlásra jogosult ezen ingatlanokra csak teljes egészében tehet elfogadó nyilatkozatot.

4. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat 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 ingatlanok 1/1-ed részének vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén per-, teher-, és igénymentesen.

6. A Vevő kijelenti, hogy mindkét ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c. pontjában - figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. §. 7. pontjában, és a 18. § (4) bekezdés a. pontjában foglaltakra is - nevesített helyben lakó szomszéd földműves (őstermelők családi gazdaságának a tagja, így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma:). A Vevő helyben lakó szomszédi minőségét az alapozza meg, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a jánkmajtisi 0222/4 hrsz-ú ingatlan, amely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokkal egy önálló helyrajziszámú út közbeékelődésével (jánkmajtisi 0222/5 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.

7. 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 Jánkmajtisi Közös

DR. KOMLÓDY MIKLÓS JEGYZŐ
4700 Mátészalka, Kossuth tér 4. fszt. 4.

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 esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozat 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.

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

9. A tulajdonváltozással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyonátruházási illeték megfizetése teljes mértékben a Vevőt terheli. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a most megvásárolt termőföld tulajdonjogát - 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 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.

10. Felek rögzítik, hogy ugyanezen ingatlanokra Váraljai Zsolt, Váraljai Norbert János és Széles Zsolt Géza Eladók és a Vevő édesapja, Vincze Zoltán István között 2021. december 17. napján adásvételi szerződés jött létre, mely alapján Vincze Zoltán István az ingatlanok tulajdonjogát megvásárolta. Kiss Ferenc ezen ingatlanok vonatkozásában tulajdoni pert kezdeményezett, melynek alapján az ingatlanok tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén megszerezte. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak maradéktalan teljesülése esetén ezen ingatlanok vonatkozásában sem a Vevővel, sem pedig Vincze Zoltán Istvánnal szemben további követelése sem perben, sem peren kívül nincs.

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 ügyvéd**et (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben a tulajdonjog bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon, valamint 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. november 12. napján

.....
Kiss Ferenc Eladó

.....
Vincze Szabolcs Vevő

Ellenjegyzem:
Kelt: Csenger, 2026. november 12. napján
KASZ azonosító: 36063463

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ügyvéd
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4.
Adószám: 8[illegible]-2-35
Ügyvédi sz.: [illegible]-100738
KASZ: 36063463