Ügyszám: 1427/2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **KISS ZOLTÁNNÉ** sz. , (szül.: -én, an.: személyi száma: , adóazonosító jele: , lakcíme: 4941 Penyige, Kossuth utca 129/B. sz., **állampolgársága: magyar)** - mint ***eladó-***,

másrészről pedig **VARGÁNÉ PIROS ILDIKÓ** sz. (szül.: -án, an.: , személyi száma: , adóazonosító jele: , lakcíme: 4967 Csaholc, Kossuth u. 7. sz., regisztrációs száma: **1002230955**, földműves nyilvántartási száma: **513005/2/2021. (01. 07.)**, agrárkamarai azonosító: **P000000473501, állampolgársága: magyar)** – mint ***vevő -***, között az alulírott napon és helyen a következők szerint:

1. Fent nevezett eladó ezennel eladja a **vámosoroszi 0189/1 hrsz.** alatt nyilvántartott **„szántó"** művelési ágú **5 ha. 2821 m²** nagyságú **39,57 AK** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanon fennálló **60620/117376-od** arányú tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialkudott **2.182.400.- Ft.**, azaz ***Kettőmillió-egyszáznyolcvankettőezer-négyszáz*** forint vételárért **Vargáné Piros Ildikó** vevőnek.
Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ingatlan 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. Vevő az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlan-részt a 2. pontban megállapított vételárért megveszi, amely vételár megfizetésének módjáról és ütemezéséről szerződő felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

   Vevő az ingatlan-rész teljes vételárát, **2.182.400.- Ft-ot**, azaz ***Kettőmillió-egyszáznyolcvankettőezer-négyszáz*** forintot a jelen szerződés vevő által történő aláírását követő 3 munkanapon belül – banki átutalással köteles 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 – bankszámlára való utalással történő teljesítését – elfogadja és azt saját kezéhez történő teljesítésként tekinti.

3. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az Elektronikus Ingatlannyilvántartási Rendszerről lekért Tulajdonilap-másolat (teljes, ügyleti) tanúsága szerint az ingatlan-rész per – igény – és tehermentes, melynek tényéért eladó teljes szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semminemű elmaradott köztartozás nem terheli.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan-részt a jelen szerződés 7. pontjában részletezett haszonbérleti szerződés megszűnésének napján veheti birtokba, és a tényleges birtokba lépése időpontjától kezdődően húzza annak hasznait, de viseli a vele járó terheket is.

5. Eladó kiköti, hogy az ***adásvétel tárgyát képező ingatlan-rész feletti tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja***. A vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követően azonban eladó – külön okiratban rögzítetten - ***feltétlen és visszavonhatatlan*** beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlan-részre 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 Fehérgyarmati 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.** törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) **5. §. 7. pontja** szerint **földművesnek** minősül, nyilatkozik továbbá, miszerint a Földforgalmi törvény **18. §. (1)** bekezdés **e.) pontja** alapján elővásárlási jog illeti meg az adásvétel tárgyát képező ingatlan-rész vonatkozásában azzal a további jogosultsággal, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanban több mint 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, **(Tulajdonszerzésének időpontja: 2019. 03. 11.) ekként** a **Földforgalmi törvény 18. §. (3) bekezdésében foglalt rendelkezések szerint is elővásárlási joggal rendelkezik.** A vevő az itt megjelölt, ezen jogszabályhelyekre alapítja elővásárlási jogát.

7. Szerződő felek – a Földforgalmi törvény **13. §. (4)** bekezdésében foglaltakra hivatkozással – rögzítik azt, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlan-rész **2015.10. 26.** napjától **2035. 10. 26.** napjáig terjedő, meghatározott időre szólóan, haszonbérbe van adva a csaholci székhelyű **„ERDŐHÁT" Zrt.** haszonbérlőnek. Ennek kapcsán vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az **„ ERDŐHÁT" Zrt.** javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a **13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.**

   Szerződő felek – a **2013. évi CXXII.** törvény (Földforgalmi törvény) **15/A. §-ban** foglaltakra hivatkozással – rögzítik, miszerint a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan-részek *2015.10. 26.* napjától *2035. 10. 26-ig* terjedő meghatározott időre szólóan hatályos földhasználati szerződés – haszonbérleti szerződés alapján – haszonbérbe van adva a csaholci székhelyű **„ERDŐHÁT" Zrt.** részére. A haszonbérleti díj mértéke 70.000.- Ft/ha/év, mely haszonbérleti díj minden évben növekszik az előző évi infláció mértékével.

8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 1. pontban írt ingatlan-rész – termőföld – használatát másnak nem engedi át, azt saját 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)** 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 földhasználatért 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 20. §. (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján elővásárlási jog nem áll fent, figyelemmel arra, az adott földben legalább három éve tulajdonrésszel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését vagy a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel a jelen jogügylet tárgya. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a 10. pontban foglaltakról függetlenül a jelen adásvételi jogügylet joghatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.**

11. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint - a 10. pontban foglaltaktól függetlenül - 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 céljából. Szerződő felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a jelen szerződés hatósági jóváhagyása.

12. Szerződő felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, és a megtagadási ok nem orvosolható, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.

13. 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 megtagadási ok 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.

14. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény **16. §. (1) és (2) bekezdéseiben** foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan-rész tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert annak megszerzésével sincs a tulajdonában és haszonélvezetében **300 ha.** területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi jogügylet folytán tulajdonába kerülő ingatlan-résszel 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.***

15. ***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 ingatlan-részt – termőföldet – 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 földműveseként, - őstermelőként – mező – illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. E kötelezettségvállalására tekintettel vevő kéri az Illetékhivatalt, hogy személyére nézve az Itv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék -, azzal hogy: a vevő kijelenti, hogy a termőföld használatát az „ERDŐHÁT" Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4967 Csaholc, Kossuth u. 65-67. sz., cégjegyzékszáma: Cg. 15-10-040269, mezőgazdasági termelő szervezetként történő nyilvántartási száma: 510628/2015.) mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, amely termelőszervezet a vevő több mint 50 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet. Az „ERDŐHÁT" Zrt. mezőgazdasági termelőszervezet – földhasználó és Vargáné Piros Ildikó vevő vállalják az 5 éves időtartam hátralévő részére, illetve a teljes 5 éves időtartamra az Illetéktörvény 26. §. (18) bekezdés ba.) és bb.) pontjaiban rögzített kötelezettségek teljesítését. Erről a földet használó „ERDŐHÁT" Zrt., és Vargáné Piros Ildikó vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön írásbeli nyilatkozatot tett, melyben az illetékmentesség engedélyezéséhez szükséges törvényi feltételek teljesítését vállalják.***

16. 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.

17. 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 Sz.-Sz.-B. VMK. Fehérgyarmati Földhivatali Osztályhoz benyújtani.

18. 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.

19. 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.

20. Szerződő felek a B400E 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.

21. 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.

22. 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, Csengerben, 2026. november hó 03. napján.

Ellenjegyzem, Csengerben, 2026. november hó 03. napján.

Kiss Zoltánné eladó

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)

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2

2026 NOV 12

Érkezett:

FFOLG/2026/[illegible]

Előszám: Előadó:

Kelt, Csengerben, 2026. november hó 05. napján.

Ellenjegyzem, Csengerben, 2026. november hó 05. napján

Vargáné Piros Ildikó 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. november hó 05. 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