Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 25.
A közlés kezdő napja: 2026. 11. 26

Az elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2028. 01. 04.
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Közlés napja a Kormányzati Portálon: 2026. 11. 25.

Dr. Szabó Annamária Ügyvédi Iroda- Dr. Szabó Annamária ügyvéd
székhely: HU- 4800 Vásárosnamény, Rákóczi Ferenc út. 1. D. épület fszt. 3.
Tel.: 06-45/500-067; Fax: 06-45/500- 068, 06-20/365-77-26
e-mail: annamaria.drszabo@gmail.com

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről ***Koncz József*** születési
lic személyi azonosító: onosító je 55. szám
alatti lakos, mint ***eladó***, (továbbiakban eladó), másrészről pedig

Kovács Endre Tamás születési név:
személyi azonosító: adóazonosító je szám alatti lakos, mint
vevő (továbbiakban Vevő, együttesen Szerződő Felek) között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ A szerződés tárgya ***Eladó 5448/239592-ed arányú*** tulajdonát képező, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt nyilvántartott, ***Jánd 033/8 hrsz.*** alatt felvett, a.) alrészlet „szántó" művelési ágú, b.) alrészlet „kivett árok" megnevezésű, 10 ha 4999 m2 területnagyságú, 97.69 AK értékű külterületi ingatlan, továbbá eladó ***760/10830-ad arányú*** tulajdoni hányadát képező, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt nyilvántartott, ***Vásárosnamény 0155 hrsz.*** alatt felvett, „erdő" művelési ágú, 14 ha 2874 m2 területnagyságú, 0 AK értékű külterületi ingatlan.

Szerződő Felek rögzítik, hogy mindkét ingatlanra INYER/2025/23524/2 2025.07.09. bejegyző határozat számon végrehajtási jog került bejegyzésre magyar forint főkövetelés és járulékai erejéig egyéb követelés, vételár jogcímén a MIBOB Magyar Bobpalya Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (3519 Miskolc, Dehmel Nándor sétány 45293 jogosult javára, (a végrehajtás a Jászkai Jusztin Végrehajtói Iroda előtt 110.V.1125/2025. szám alatt van folyamatban). Szerződő Felek rögzítik, hogy mindkét ingatlanra bejegyzésre került a vízkárelhárítási tározó, mint jogi jelleg, ezen túl a Jánd 033/8 hrsz. alatt felvett területre a Natura 2000 terület, mint jogi jelleg.
Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként az alábbi bejegyzés található: Széljegy: INYER/2026/1213940 - 2026.10.12. 00:00:00, A széljegy tartalma a hatósági felhívás alapján: Hatóság megnevezése: Jászkai Jusztin Végrehajtói Irodája, Név: MIBOB Miskolci Bobpálya Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségu Társaság, 3519 Miskolc, Dehmel Nándor sétány 45293 , CEGBIROSAG, 0509012608, Végrehajtási jog törtése.
Fentieken túlmenően az ügyleti ingatlanok per-, teher-és igénymentesek.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezi azon vételi szándékát, mely szerint eladó ezen ingatlanait meg kívánja vásárolni. Eladó jelen szerződésben foglaltan nyilatkozik arról, hogy vevő vételi ajánlatát elfogadja, így a felek által kölcsönösen kialkudott vételár ellenében Eladó eladja, Vevő pedig megveszik az eladó fentebb körülírt ingatlanait.

2./ Szerződő felek az ügyleti ingatlanok vételárát mindösszesen Ft azaz háromszázezer forintban állapítják meg, melyből a Jánd 033/8 hrsz. alatt felvett ingatlan 5448/239592-ed arányú tulajdoni hányada vételára Ft azaz forint, a Vásárosnamény 0155 hrsz. alatti ingatlan 760/10830-ad arányú tulajdoni hányada vételára Ft, azaz forint, melyből a föld értéke Ft, a faállomány értéke pedig Ft. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételárát vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napjan banki átutalással maradéktalanul megfizette, melynek tényét jelen okirat aláírásával is megerősítenek és nyugtáznak.

3./ Szerződő felek megállapítják, hogy az ügyleti ingatlanok az 1./ pontban írt bejegyzéseken túl per,- teher és igénymentesek, azokon harmadik személynek nincsen olyan- az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett további joga vagy követelése, amely akadályozná vagy korlátozná Vevő tehermentes tulajdonszerzését.

4./ Eladó jelen szerződésbe foglaltan nyilatkozik arról, hogy ügyvéd által ellenjegyzett, s ügyvédi letétbe helyezett külön okiratban az ügyleti ingatlanokban fennálló és 1./ pontban írt arányú tulajdonjogáról a szerződés aláírásával

egyidejűleg minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, s ezen lemondó nyilatkozatban feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a ***Jánd külterület 033/8 hrsz. alatti ingatlan 5448/239592-ed arányú tulajdoni hányadára nézve,illetve a Vásárosnamény külterület 0155 hrsz. alatti ingatlan 760/10830-ad arányú tulajdoni hányadára nézve Kovács Endre Tamás vevő tulajdonjogát*** az illetékes földhivatali osztály „adás-vétel" jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Az okiratot szerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárását követően a részére megküldött, jóváhagyó záradékkal ellátott szerződések kézhezvételét követően a szerződést és a nála letétbe helyezett tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot benyújtja az illetékes földhivatal felé vevő tulajdonjogának bejegyzése végett.

Eladó és Vevő kérik az illetékes földhivatali osztályt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel ***az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig,*** de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a birtokbaadásra jelen okirat aláírásával egyidejűleg kerül sor, Vevő ettől a naptól kezdve viseli az ingatlanok terheit, a kárveszélyét és húzza azok minden hasznát.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, cselekvőképességet érintő gondnokság alatt nem állnak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs, a szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincsen.

7./ Vevő kinyilatkozza, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.5. § 7. pontjában írtak fennállnak: ***földműves***, tekintettel arra, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkezik. ***Vevő kinyilatkozza***, hogy a földművesként történő nyilvántartásba vételi eljárást az illetékes földhivatali osztály előtt kezdeményezte, őt az illetékes Vásárosnaményi Járási Hivatal Földhivatalai Osztálya ***521.004/2/2021.01.11. ügyiratszámon földművesként nyilvántartásba vette.*** Kinyilatkozza továbbá, hogy MVH regisztrációs számmal rendelkező őstermelő, regisztrációs száma: 1042788465. NAK nyilvántartási szám: P000000716443, családi gazdálkodó, a családi gazdaság vezetője, ***az őstermelők családi gazdaságát az illetékes Nemzeti Agrárgazdasági Kamara OCSG- 00083449 nyilvántartási számmal nyilvántartásba vette.***

Ezen túlmenően vevő kinyilatkozza, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ban írtak szerint tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 ha mértékű földszerzési maximumot, illetve a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 ha mértékű birtokmaximumot. Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan is, hogy nem rendelkezik kiadatlan részarány tulajdonnal.

Vevő kinyilatkozza, hogy mindkét ingatlan vonatkozásában- a földforgalmi törvény ***18. § (1) bek. e.) pontja szerint áll fenn elővásárlási joga***, tekintettel arra, hogy olyan földműves akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Kinyilatkozza továbbá, hogy mezőgazdasági üzemközpontja 2021. 01.11. napja óta Vásárosnamény 2314 hrsz. alatti ingatlanban van, amely üzemközpont ugyancsak az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Jelen okiratba foglaltan Vevő nyilatkozik továbbá arról, 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 hatályos jogszabályban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik továbbá a Földforgalmi tv. (2013. évi CXXII. tv.) 13. § (4) bekezdésében írtakról, mely szerint amennyiben a fenti ingatlan harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló

földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-ban írtak kapcsán az alábbiak szerint nyilatkozik: az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan vonatkozásában a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és az ehhez kapcsolódó jogszabályok rendelkezései alapján vételi eljárás lefolytatása szükséges. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket a földforgalmi törvény 21- 22 § szakaszaiban írtakról, mely a vételi eljárásra vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

9./ Szerződő Felek közül Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő adóbevallási és adófizetési kötelezettségnek önállóan, az önadózás szabályai szerint köteles eleget tenni. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéshez kötelező mellékletként szükséges a B400 elnevezésű NAV adatlap kitöltése, amely az ingatlan-nyilvántartás felé benyújtásra kerül. Eladó tisztában van azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltött B400 NAV adatlap nem pótolja az esetleges adóbevallási kötelezettséget. Szerződő Felek közül Vevő az ingatlan megszerzésével összefüggésben kiszabásra kerülő visszterhes vagyonszerzési illeték vonatkozásában az Itv. 19. §-ban foglaltakról a tájékoztatást megkapta, melynek alapján az ingatlan forgalmi értékét alapul véve 4 % a vagyonszerzési illeték mértéke. Szerződő Felek közül Vevő nyilatkozik, hogy földműves, így kéri a visszterhes vagyonszerzési illeték megállapításánál az 1990. XCIII. tv. 26 §. (1) bek. p.) pontja alkalmazását. (Földművesként történő nyilvántartásba vételi határozat száma: ~~510014/2/2018~~.) Jelen szerződésben foglaltan vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy a szerződés tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

10./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan megszerzésével összefüggésben kiszabásra kerülő eljárási illetéket, továbbá jelen okirat elkészítésének költségeit a vevő viseli, az egyebekben felmerülő költségeket a felek maguk viselik.

11./ Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában mással tulajdonjog átruházásra vonatkozó, illetve erre irányuló szerződést, megállapodást nem kötött. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlannal kapcsolatban nincs tudomása rejtett, vagy egyéb olyan hibáról, amely gátolná vagy zavarná a rendeltetésszerű használatot. Eladó kifejezett szavatosságot vállal az iránt, hogy az ügyleti ingatlan az 1. pontban meghatározott tulajdonát képezi, azon a már rögzített terhet ide nem értve további teher nincsen, az ingatlanokon harmadik személynek nincs olyan- az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett- joga vagy követelése, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá e jogügylet hitelezői igényt nem sért.

12./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Szabó Annamária ügyvédet (Dr. Szabó Annamária Ügyvédi Iroda- 4800 Vásárosnamény, Rákóczi Ferenc út 1. D. ép. fszt. 3. kamarai reg.szám.: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 1068., KASZ szám: 36068807) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtti tulajdonjog bejegyzési eljárás, illetve az ügyben illetékes valamennyi hatóság előtti eljárás lefolytatásával. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ügyintéző ügyvédnek a jogügylet biztonsága érdekében a hatályos jogszabályok előírása szerint kötelessége meggyőződni jelen jogügyletben részt vevő felek személyazonosságáról, ügyleti képességéről és jogosultságáról, az általuk létrehozni kívánt jogügylet tartalmáról, szokatlan körülmény észlelése esetén a szerződéskötési szándék valódiságáról, valamint kötelessége elvégezni a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásai szerinti ügyfél-átvilágítást. A felek adatai jelen szerződésben a felek adatszolgáltatása alapján kerülnek rögzítésre, felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás a Jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül történik, az adataikban történő változás esetén a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő felek önként, befolyástól mentesen engedélyt adnak az jelen okiratot szerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő részére, hogy az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679. (2016. ápr. 27.) /röviden GDPR/ a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról

szóló rendelet értelmében- jelen szerződés teljesítése, a különféle hatóságok, szervek előtti képviselet, így különösen a földhivatali osztály előtt történő képviseletük ellátása érdekében a szerződésben foglalt személyes adataikat kezelje, s azokat elévülési ideig (5 év) tárolja. Kijelentik továbbá, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak személyes adataiknak a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Kinyilatkozzák, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd eleget tett a 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az ügyfél átvilágítási és azonosítási kötelezettségének, és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint a rögzített azonosító adatokat kezelje. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el és nem minősülnek közszereplőnek.

13./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és az ehhez kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta, rögzítik továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek illetve a szerződés megfelel a valódi ügyleti akaratuknak, így e szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ezt a szerződést Szerződő Felek elolvasták, annak tartalmát megismerték és megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Vásárosnamény, 2026. november 04.

Koncz József eladó

Kovács Endre Tamás vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Vásárosnaményban, 2026. november 04. napján:

Dr. Szabó Annamária
Ügyvédi Iroda
4800 Vásárosnamény
Rákóczi F. út 1. D ép. fsz. 3
Adószám: 18204663-1-15

dr. Szabó Annamária ügyvéd
KASZ:36068807.