A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 26.
utolsó napja ...2026. 12. 28.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészről

Szűcs Sándor (születési neve: **Szűcs Sándor**, születési helye és ideje: , anyja születési neve: állampolgársága: **magyar**, személyi azonosítója: adóazonosító jele: lakcíme: **3464 Tiszavalk, Petőfi utca 15.**), **mint eladó**

másrészről

Kovács Zoltán Vince (születési neve: **Kovács Zoltán Vince**, születési helye és ideje: , anyja születési neve: állampolgársága: **magyar**, személyi azonosítója: adóazonosító jele: lakcíme: **3464 Tiszavalk, Kinizsi utca 8.** Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagságának a száma: földműves nyilvántartásba vételi száma: **Mezőkövesdi Járási Földhivatal** **mint vevő**

között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1./ A felek rögzítik, hogy a **TISZAVALK** külterület **015/19. hrsz-ú szántó** művelési ágú **1 ha 6506 m²** térmértékű **38,79 Ak** kataszteri jövedelmű **termőföld ingatlan** *(a továbbiakban úgyis, mint „ingatlan", „föld" vagy „termőföld")* **1/1 hányadban az eladó tulajdonában áll.**

2./ A jelen adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdése szerint **egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak is minősül, amelynek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére az eladó** – *többek között a Földforgalmi tv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai alapján* - **kötelezettséget vállal.**

3./ Az eladó eladja az 1./ pontban megjelölt ingatlan EGÉSZÉNEK, azaz 1/1 hányadának a tulajdonjogát a vevő pedig megvásárolja azt, ezzel magát az ingatlant előre megtekintett állapotában, úgy amint az a természetben megtalálható, minden alkotórészével és tartozékával együtt, **mellyel a vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 hányadán ADÁSVÉTEL jogcímén szerez tulajdonjogot** minden tehertől mentesen.

4./ A szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát 3.103.000,- /azaz hárommillió-egyszázháromezer/ **Ft-ban határozzák meg, melyet a vevő ez eladónak a szerződés megkötésével egyidejűleg az eladó által a teljesítésre megadott, saját tulajdonában álló számú bankszámlára megfizet, a vételár teljesítési számlán megtörtént jóváírását az eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.**

Az ingatlanon nem található olyan ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, amelyek ellenértékét a Földforgalmi tv. 8. § (3) bekezdése szerint a vételáron belül külön fel kellene tüntetni.

5./ Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **per, teher és igénymentes**, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – *így földhasználati joga sem* -, melyek a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza, ezért **szavatosságot vállal.**

6./ A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett földhasználója az eladó, harmadik személynek földhasználati joga nem áll fenn. **A vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult az ingatlan birtokába lépni (birtokátruházás).**

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év november hó 12. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
Az Megyei Ügyvédi Kamara VIII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 49/311-356; 30/625-5048

7./ A felek egyezően jelentik ki, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, tulajdo átruházási és - szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

8./ A vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) **5. § 7.** (földműves) **pontjában** foglalt szabályokkal összhangban **a szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlására helyben lakó földművesként rendelkezik elővásárlási joggal** (Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pont).

9./ A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésen alapuló szerzése nem ütközik sem a Földforgalmi tv., sem pedig egyéb törvény vagy jogszabály korlátozásába, a szerzésével a tulajdonában és a használatában lévő termőföldek mértéke nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. §-a által meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximumot. A vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik, továbbá azt, hogy amennyiben jobb tudomása ellen részaránytulajdonnal mégis rendelkezne, úgy 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 biztosan nem több mint 300.

10./ A vevő a szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13-15. §- aiban foglaltakra figyelemmel akként nyilatkozik, hogy

a) **vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;**
b) **arra az esetre, ha felek jobb tudomása ellenére a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában lenne, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (a) pontban foglalt kötelezettségeket teljesíti;**
c) **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);**
d) **a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki;**
e) **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy „a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött".**

11./ Az eladó – *az őt megillető vételárak megfizetésére is tekintettel* - **a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy** a szerződés hatósági jóváhagyása esetén **a TISZAVALK külterület 015/19. hrsz-ú ingatlan 1/1 hányadára a vevő tulajdonjogát ADÁSVÉTEL jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba és azzal egyidejűleg az ő, mint eladó tulajdonjoga -** *a tulajdoni lap II/3. része alól* **- törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.**

12./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból fogja kezdeményezni a földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 80. § (2) bek.).

13./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel, ill. a tulajdonjog változással kapcsolatos költségeket – *így többek között a jelen okirat elkészítésével felmerült ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket* - a vevő viseli.

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év november hó 12. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
BAZ Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ: 36058976
Tel.: 49/311-356; 30/625-5048

4./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az ***eladót, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem*** *az 995. évi CXVII. törvény 59 – 64. § -aiban foglalt szabályai szerint 15 %-os mértékű* ***személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik.*** *A magánszemély adózónak az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem bevallása és befizetése iránti kötelezettségének a jövedelem megszerzését követő év május hó 20. napjáig kell eleget tennie.* ***Az Szja tv. 62. § (4) bekezdése szerint az ingatlan átruházásából származó jövedelem az Szja tv. 62. § (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben. Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanon 2003-ban szerzett tulajdonjogot.***

15./ A vevő a jelen szerződés aláírásával **földművesként kötelezettséget vállal** arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldet, illetve annak tulajdonjogát 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 nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. **A vevő erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja által biztosított illetékmentesség alkalmazását kéri.**

16./ A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

17./ A felek a szerződés aláírásával a jelen okirat elkészítésére megbízást, az okiraton alapuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviseletük ellátására pedig meghatalmazást adnak dr. Dobos András egyéni ügyvéd (székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6., kamarai azonosító száma: 36058976) **részére, aki a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.**

18./ A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviseletüket a vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés jóváhagyása, közlése valamint hirdetményi közzététele iránti eljárásokban az illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt ellássa.

19./ A vevő meghatalmazza dr. Dobos András egyéni ügyvédet arra is, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához rendszeresített B400E nyomtatványt a nevében és a képviseletében aláírja, valamint az adóhatósághoz benyújtsa, ezen meghatalmazás azonban nem terjed ki a vevőnek a jelen szerződésen alapuló vagyonszerzési illeték megállapítása iránti eljárásban történő képviseletére.

20./ A felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy **az esetleges név, szám vagy hasonló**, a szerződés lényegét és a szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket nem érintő **elírás,** téves adatmegjelölés esetén, ezen körben az adásvételi szerződés szükség szerinti **javítását külön hozzájárulásuk és aláírásuk nélkül is elvégezze.**

21./ A **felek** jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban (Szabályzat) foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. A **felek** elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújtott a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának a kötelezettségéről, az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A **felek** a jelen szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. és a Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen. Az okiratszerkesztő ügyvéd a **felek** személyes adatait a reá, mint adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükségesen kezeli. A **felek** a jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során **a saját nevükben járnak el.**

Készítettem és ellenjegyzem: Mezőkövesden, 2026. év november hó 12. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 6.
AZ Megyei Ügyvédi Kamara VIII/12.
KASZ: 36058976
Tel.: 49/311-356; 30/625-5048