



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szabványos Szerződés
Érkezett: 2023 AUG 03.
54.265
Előszám:

mely létrejött egyrészről **BODNÁR ZSOLT JÁNOS**

magyar

állampolgár) 4352 Mérk, Hunyadi utca 120. (Tartózkodási hely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 52. 3/20.) sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **Eladó**,

másrészről **SZAKOLCAI JÓZSEF**

magyar állampolgár) 4352

Mérk, Béke u. 76. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **Vevő** között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó **1/2-ed arányú tulajdonát** képezi a

- **mérki 0162/4 hrsz** alatt felvett, 5.342 m² nagyságú, **8,33 AK** értékű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan, melynek értéke: 530.000.- Ft, valamint

- **kizárólagos** tulajdonát képezi a **mérki 0240/12 hrsz** alatt felvett, 1 ha 0.397 m² nagyságú, **16.01 AK** értékű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan, melynek értéke: 2.258.574.- Ft.

Az eladó a tulajdonjogát az INYER rendszerből 2026. július 2. napján lekért hiteles tulajdoni lappal igazolja.

A felek megállapítják, hogy a vevő a mérki 0240/12 hrsz-ú ingatlan tekintetében a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18.§ (1) bekezdés c.) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

A vevő kinyilatkozza, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a mérki 0240/11 hrsz-ú ingatlan, mely az adásvétel tárgyát képező mérki 0240/12 hrsz-ú ingatlanak közvetlen szomszédja.

A felek megállapítják, hogy a vevő a mérki 0162/4 hrsz-ú ingatlan tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig megtekintett és ismert állapotában megveszi az eladó 1. pontban megjelölt ingatlanait összesen **2.788.574.- Ft, azaz: Kettőmillió-hétszáznyolcvannyolcezer-ötszázhetvennégy forint** összegű vételárért, mely összeget a vevő legkésőbb a vételi ajánlat a magyarorszag.hu honlapon történő kifüggesztés (30 nap) lejártát követő 5 munkanapon belül fizet meg banki átutalás az eladó által megjelölt MBH Bank Nyrt-nél vezetett 60600084-00479309-000000000 számú számlaszámra, amennyiben elővásárlásra jogosulttól törvényes határidőn belül érvényes elfogadó nyilatkozat nem érkezik. Ezen esetben a vételár kifizetésének határideje a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül esedékes.

A teljes vételár kifizetésének elmulasztása esetén, az eladó egyoldalúan elállhat a szerződéstől. Felek a vételár megfizetéséről külön okiratot készítenek.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként foglalót fizet, akkor az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget eljáró ügyvéd az eladó részére köteles megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Ha a teljes vételárat, vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizeti, a fenti esetben meghatározottak szerint kell eljárni.

Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy a földhivatali eljárás lefolytatására, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a bejegyzési engedély kiadása után kerülhet sor.

3./ Az eladó jótállást vállal azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok per-, teher-, igény-, és korlátozásmentesek és nem terhelik adók módjára behajtható köztartozások.

Az eladó kinyilatkozza, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza, illetve kizárja.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokra néhai Bodnár Jánosné van 2000 évtől kezdődően határozatlan időre, családi használat jogcímén, ingyenesen földhasználóként a földhasználati nyilvántartásba bejelentve. A vevő kinyilatkozza, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés; (1)) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő a vállalja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

A vevő vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő kinyilvánítja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Kinyilvánítja továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kinyilatkozza, hogy a 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 68/C.§ alapján a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és hasznélvezetében álló, jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

A vevő kijelenti, hogy - a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződéssel érintett területet is beleértve a 300 hektárt, illetve 6000 aranykoronát nem haladja meg, illetve a birtokában lévő föld területnagysága az 1.200 hektárt nem haladja meg.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja a vevő birtokába az 1. pontban megjelölt ingatlanokat, aki ezen időponttól kezdődően viseli az ingatlanok terheit, illetve húzza hasznait.

5. / Az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg (bejegyzési engedély) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a vevő 1/2-ed arányú tulajdonjogát a mérki 0162/4 hrsz-ú ingatlanra, míg kizárólagos tulajdonjogát a mérki 0240/12 hrsz-ú ingatlanra – az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlanokra bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog átruházást és a vevő tulajdonjog-bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély), amelyre vonatkozó igazolást eljáró ügyvéd átadja a felek számára. A bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd a vételár kifizetését követően az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog-bejegyzés végett köteles benyújtani.

6./ A szerződéskötés költségét és a kiszabandó illetéket a vevő viseli.

A vevő előadja, hogy a Szaboles-Szatmár Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Mátészalka) földművesként nyilvántartásba vette és regisztrációs számmal látta el.

A vevő kinyilatkozza, hogy élni kíván az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. 26.§. (1) bek. p) pontjában foglalt illetékmentességgel akként, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illeték alapja a szerződésben megjelölt vételár, de ezt azonban az illetékhivatal felülbíráhatja. Ez utóbbi esetben az illetékhivatal által megállapított érték képezi az illeték alapját.

A felek kijelentik, hogy a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 23. § - 30. § rendelkezéseiről, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rend. eljárási szabályairól tájékoztatva lettek, azt tudomásul vették.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a 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 jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, adataikról a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren keresztül adatigénylést kérjen. Az adatszolgáltatás jogalapja az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (3) bekezdése.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. alapján az adásvételi szerződéssel érintett ingatlan fekvése szerint helyi önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.

A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

7./ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy devizabelföldi, magyar állampolgárok. A vevő kijelenti, hogy nem áll tulajdonszerzési korlátozás hatálya alatt.

A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §. 7. pontja értelmében földművesnek minősül, a Szabolcs Szatmár Bereg Vármegyei Kormányhivatal Mátészalkai Járási Hivatal Földhivatali Osztály 3. előtt földművesként nyilvántartásba vette.

8./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás lefolytatásával, jogi képviselőjük ellátásával **Baloghné dr. Görög Anita** (4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. szám alatti székhelyű ügyvéd, telefonszám: 06-30/387-7121, Kamarai azonosító szám: 36056979, e-mail cím: drgoroganita@gmail.com; elektronikus elérhetőség: 79916174cegkapu#) ügyvédet bízzák meg, aki a megbízást elfogadja. A felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a hatósági eljárás során felmerülő, illetőleg a termőföldek értékesítésére vonatkozó jogszabályok értelmezésével, végrehajtásával kapcsolatos problémák miatt a jelen szerződéssel kapcsolatos kártérítési felelősségét kifejezetten kizárja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás-, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen javítás nem minősül a jelen szerződés módosításának.

9./ A felek jelen szerződést - melynek egy példánya a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült-, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után, alulírott helyen és napon, sajátkezűleg, helybenhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Mátészalka, 2026. július 29.

BODNÁR ZSOLT JÁNOS
eladó

SZAKOLCAI JÓZSEF
vevő,

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem
Mátészalkán, 2026. július 29. napján:
Baloghné Dr. Görög Anita ügyvéd
4700 Mátészalka, Kossuth u. 54.
Kamarai azonosító szám: 36056979

Anita
11-2-387-1 *

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 08. 07. Jogi hatáskörrel megítélés együttes aláírású előadó elő napja: 2026. 08. 08. utolsó napja: 2026. 09. 07. Levétel: 2026. 09. 08. mellé 2026. 08. 07.

jegyző