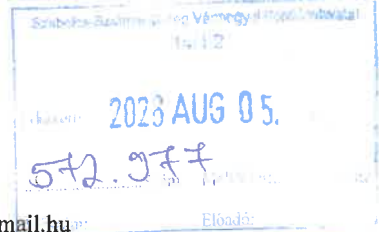


DR. KÜZMÖS IMRE ügyvéd
 Iroda: 4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
 Kamarai nyilvántartási szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
 Telefon: 06-42-282-181, Mobil: 06-30-5647-252, E-mail: kuzmosi42@freemail.hu



SZ.57/2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **ZÁMBÓ GYÖRGY**

4354

Fábiánháza, Zöldfa utca 15. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: eladó),

másrészről **TÓTH ATTILA**

4354 Fábiánháza Petőfi

Sándor utca 88. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő)

(Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy a

Fábiánháza külterület 0112/15. hrsz.

alatt felvett, szántó művelési ágú, 3220 m² területű, 3,71 AK értékű ingatlan az Eladó II/3. sorszám alatt bejegyzett 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Tulajdoni lap lekérdezés ügyazonosítója: INYER/TULLAP/20260730/1347

2. Eladó eladja, Vevő megveszi az 1) pontban megjelölt ingatlant az általa megtekintett és megismert, körbejárt állapotban, úgy ahogyan a mai napon a természetben megtalálható.
3. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő által tett, Eladó által elfogadott vételi ajánlatot jelen szerződésben rögzítik.

II. A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

5. A kölcsönösen kialakított vételár **500.000 Ft, azaz Ötszázezer forint.**
6. Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy Vevő a vételár teljes összegét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, ügyvédi letétből történő teljesítéssel megfizette részére, s kijelenti, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítése megtörtént.
7. Eladó nyilatkozik, hogy abban az esetben, ha az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékkal nem látja el a jelen szerződést úgy semminemű anyagi követelést nem támaszt a Vevővel szemben, s a megfizetett vételárat a megtagadó/megszüntető határozat átvételétől számított 1 munkanapon belül köteles Vevő részére visszafizetni.
8. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult érvényesen gyakorolja ezen jogát, az elfogadó nyilatkozatának az Eladóval történő közlése napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép.
9. Elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozata benyújtását megelőzően köteles a **vételár összegét ügyvédi letétbe helyezni**, amelynek letétbe vételéről a letétkezelő ügyvéd letéti igazolást ad ki. Az elővásárlásra jogosult köteles ezen letéti igazolást az elfogadó nyilatkozathoz csatolni.

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év július hó 30. napján

ZÁMBÓ GYÖRGY
eladó

TÓTH ATTILA
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év július hó 30. napján:
 Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272
 Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
 4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

DR. KÜZMÖS IMRE
ÜGYVÉD
 4300 Nyírbátor, Martinovics u.8.
 KASZ 36054272, Asz.: 51911558-1-35
 Tel.: 06-30/564-7252, 06-30/217-8184

Eladó a jelen szerződés aláírásával a letétbe helyezett vételárat a jelen szerződés Vevője részére engedményezi, amennyiben a szakigazgatási szerv elővásárlóval hagyja jóvá az adásvételi szerződést.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

10. Eladó az ingatlan birtokát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ruházza át Vevőre, továbbá Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép az ingatlan birtokába is.
11. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan minden hasznát, s viseli annak terheit, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
12. Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan bejegyzett földhasználója nincs, az ingatlant nem érinti hatályos vagy a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás.

IV. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

13. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igény és szolgalmmentes.
14. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant teher nem terheli, és harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, ill. nyilatkozik arról is, hogy Vevő számára ismeretlen jogüggyel kapcsolatban, a jelen szerződést megelőzően az ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

15. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az 1.) pontban megjelölt ingatlanra adásvétel jogcímén, 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, egyidejűleg tulajdonjogát töröljék.

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

16. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésének alapján föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
17. Vevőt a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja, továbbá a 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján elővásárlásra jogosult.

VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

18. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, 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 Földforgalmi törvény 13. § meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

(1a) * E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

(2) * Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) * a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló

mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b) * társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld

használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználattal megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;

c) * vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;

d) * gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

e) * a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási

szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,

f) * a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy

g) * haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év július hó 30. napján

ZÁMBÓ GYÖRGY
eladó

TÓTH ATTILA
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év július hó 30. napján:
Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

DR. KÜZMÖS IMRE
ÜGYVÉD
4300 Nyírbátor, Martinovics u.8.
KASZ 36064272, Asz.: 51911568-1-35
Tel.: 06 70/564-7252, 06-36/217-8184

- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
f) * mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;
g) * lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
i) * állandó jellegű növényház létesítése;
j) * a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
k) * ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületé nyilvánított
19. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § 4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
20. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, 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).
21. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
22. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek. Szerződő Felek szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak.
23. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy **fiatal földművesnek** minősül, s megfelel a Földforgalmi tv. 5. §-ban meghatározott feltételeknek. A földműves nyilvántartásba bejegyzésre került.
24. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nem esik a Földforgalmi törvény 16. §-ában szabályozott korlátozás alá, mivel a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld beszámításával sem éri el a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld a 300 hektár mértékben megállapított földszerzési maximumot, továbbá a birtokában lévő föld sem éri el a 1200 hektár mértékben megállapított birtokmaximumot. Vevő nyilatkozik továbbá hogy a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000 AK-t.
25. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat.
26. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

VIII. MEZŐGAZDASÁGI IGAZGATÁSI SZERV JÓVÁHAGYÁSA

27. A Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

IX. ILLETÉKMENTESSÉG

28. Vevő az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvétellel szerzett 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 *pa)* a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, *pb)* a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és *pc)* a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő ezen nyilatkozata alapján kéri az illetékkötelezettség megállapítására.

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

29. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmaért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza.
30. Jelen szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
31. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a B400 adatlap kitöltésére.
32. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, s az ügyvédi munkadíjat teljes egészében a Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérés és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadattáblázatokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (1) bekezdésében

Kelt: Nyírbátorban, 2026. év július hó 30. napján

ZÁMBÓ GYÖRGY
eladó

TOTH ATTILA
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2026. év július hó 30. napján:
Dr. Kűzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

DR. KÜZMÖS IMRE
ÜGYVÉD
4300 Nyírbátor, Martinovics u.8.
KASZ 36064272, Asz.: 51911568-1-35
Tel.: 06-30/564-7252, 06-30/217-8184

megállapított igazgatási szolgáltatási díjat – amelynek összege a változással érintett ingatlanonként 10.600 Ft – külön felhívás nélkül előlegezi.

33. A jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
34. Az 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 Szerződő Felek vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
35. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárban a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.
36. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos képviselőüket – az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglaltak szerint – a hatóságok előtt ellássa, gondoskodjék a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről, azzal hogy a meghatalmazás az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban keletkező dokumentumok kézbesítésére nem terjed ki, azt a feleknek közvetlenül kell megküldeni.
A meghatalmazás kiterjed a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan elővásárlási jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlésének érdekében szükséges hatóságok (illetékes jegyző, illetékes földhivatali osztály, illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv) előtti képviselet ellátására is.
Szerződő Felek meghatalmazzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy az okiratban és az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetleges elírások miatt szükségessé váló javításokat egyoldalúan, a Felek közreműködése nélkül végrehajtsa.
Jelen meghatalmazás kiterjed a B400E nyomtatvány elektronikus, ONYA felületen történő kitöltésére és benyújtására, azonban nem terjed ki az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre.
Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
37. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv) rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvastuk, megértettük és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Jelen okirat 9 (kilenc), egyenként 4 (négy) számozott oldalból, 37 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 1 (egy) példány az Eladónak, 4 (négy) példány a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztálynak, 2 (kettő) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány az ügyvédi irattárban marad.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály részére megküldött szerződéspéldányok 1 példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint biztonsági okmányra lett nyomtatva.

Záradék: FH/1327-1/2020

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2020.08.12

A közlés kezdő napja: 2020.08.13

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos

határidő utolsó napja: 2020.09.11

Ez a határidő jogvesztő!

A kifüggesztés levételének időpontja:

Kelt: Nyírbátorban, 2020. év július hó 30. napján

ZÁMBÓ GYÖRGY

eladó

TÓTH ATTILA

vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2020. év július hó 30. napján:

Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272

Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

DR. KÜZMÖS IMRE

ÜGYVÉD

4300 Nyírbátor, Martinovics u.8.

KASZ 36064272, Asz.: 51311568-1-35

Tel.: 06-30/564-7252, 06-30/217-8184