

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **BADAR MIKLÓS** sz. Badar Miklós (szül.

személyi száma:

, adóazonosító jele:

akcíme: 4735 Szamossályi, Attila utca 4. sz., **állampolgársága:**

magyar) – mint eladó –,

másrészről pedig **LŐRINC JÓZSEF** sz. Lőrinc József (szül.

száma:

adóazonosító jele:

akcíme: 4735 Szamossályi, Petőfi utca 25. sz., földműves nyilvántartási

száma:

agrárkamara azonosító:

állampolgársága: magyar) – mint vevő – között az

alulírott napon és helyen a következők szerint:

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, miszerint az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartási Rendszerről lekért Tulajdonilap-másolat (teljes, ügyleti) tanúsága szerint a **szamossályi 013/3 hrsz.** alatt nyilvántartott „**szántó, gyümölcsös**” művelési ágú **4910 m²** nagyságú **8,77 AK** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlan **1/1 arányban Badar Miklós** eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

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, tény vagy adatot nem érint.

Egyebekben az ingatlan per-, igény-, és tehermentes, melynek tényéért eladó teljes szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semminemű elmaradott köztartozás nem terheli.

2. Fentiek megállapítása után fent nevezett eladó ezennel eladja az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlanát a kölcsönösen megállapított **1.600.000.- Ft.**, azaz **Egymillió-hatszázezer** forint vételárért **Lőrinc József** vevőnek.

Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozással e pontnál rögzítik, miszerint az itt megállapított vételáron belül a föld forgalmi értéke **1.600.000.- Ft.**, míg az ingatlanon található ültetvény **0.- Ft.** forgalmi értéket képvisel.

3. Vevő az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlant az ugyancsak ott megállapított vételárért megveszi, amely vételár megfizetésének módjáról és ütemezéséről szerződő felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

- Vevő az ingatlan teljes vételárát, **1.600.000.- Ft.**, azaz **Egymillió-hatszázezer** forintot köteles a Földforgalmi törvény **21. – 22. §.-aiban** meghatározott elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárás eredményes lefolytatása után – az arról való tudomásszerzést követő 15 napon belül, hogy a Földforgalmi tv. 21.§ (3) bekezdésében meghatározott 30 napos jogvesztő határidő alatt más elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot nem terjesztett elő –, egyösszegben, banki átutalással hiánytalanul kiegyenlíteni az eladó részére akként, hogy a vételár teljes összegét köteles átutalni az eladó által külön megadott bankszámlaszámára. Eladó nyilatkozik, miszerint a vételár megfizetésének ezen módját – a vételár bankszámlára való utalással történő teljesítését – elfogadja, és azt úgy tekinti, mint saját kezeihez való teljesítést.

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 – a vételár bankszámlára való utalással történő teljesítését – elfogadja és azt saját kezéhez történő teljesítésként tekinti.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vételár teljes kiegyenlítésének napján veszi birtokba és ettől az időponttól kezdődően húzza annak hasznait, de viseli a vele járó terheket és a kárvessélyt is.

5. Eladó kiköti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan feletti tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. A vételár teljes kiegyenlítésének igazolásával egyidejűleg – külön okiratban rögzítetten - azonban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanra 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 Mátészalkai 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, nyilatkozik továbbá, hogy a „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül”, nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés c.) pontja alapján – mint helyben lakó szomszéd földművest -, elővásárlási jog illeti meg az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, mivel a vevő tulajdonát képezi a szamossályi 013/4 hrsz-ú külterületi ingatlan, mely ingatlan közvetlenül szomszédos, telekhatáros az adásvétel tárgyát képező szamossályi 013/3 hrsz-ú külterületi ingatlannal. A vevő elővásárlási jogosultságát e törvényhelyekre alapítja.
7. Vevő – a Földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdésében foglaltakra hivatkozással – kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában vannak, úgy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
Szerződő felek – a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 15/A. §-ban foglaltakra hivatkozással- rögzítik, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlant sem hatályos, sem a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályban nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 1. pontban írt ingatlan – termőföld – használatát – a 13. §. (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – 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 földhasználatáért 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 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, illetve a szerződés közzétételének elrendelése, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos – jegyzői hatáskörbe tartozó – eljárás lefolytatásának elrendelése céljából. Szerződő felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a jelen szerződés hatósági jóváhagyása. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új vevővel jön létre.
11. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, 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.
12. 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.
13. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. §. (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert annak megszerzésével sincs a tulajdonában és hasznélvezetében 300 ha. területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi jogügylet folytán tulajdonába kerülő ingatlannal együtt sem birtokol 1200 ha. nagyságú földterületet. Vevő 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.
14. 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 ingatlant – 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 földművesként, - őstermelőként, - mező - illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. E kötelezettségvállalására tekintettel vevő kéri a NAV Sz.Sz.B. Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságát, hogy személyére nézve az Itv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék.

15. 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. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant már több mint 5 éve szerezte, így ezen ingatlan értékesítéséből származó bevétele kapcsán személyi jövedelemadó bevallási, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem származik.
16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül a vevő köteles ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt, az Sz.-Sz.-B. VMK. Mátészalkai Földhivatali Osztályhoz benyújtani.
17. 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.
18. 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.
19. Szerződő felek a B400-as 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.
20. Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó ügyintézésével – 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.
21. 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. szeptember hó 23. napján.

Badar Miklós eladó

Lőrinc József vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Csengerben, 2026. szeptember hó 23. 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-

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.10.09

Közlés kezdő napja: 2026.10.10.

jogszabályokat megtekintésre nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026.11.09.

Ez a határidő jogszabály!

Lévetel napja: 2026.11.10.