

Érkezett: 2026. máj. 05.

53.447

Előszám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (vételi ajánlattal egybefoglalt) – „földügyi igazgatási eljáráshoz”**I. Szerződő felek**A jelen szerződés létrejött egyrésztől Koch János szül.:

magyar állampolgár,

4352 Mérk, Rákóczi utca 53. szám, mint **eladó**, ésmásrésztől pedig Pataki Imre

, lakcíme: 4352

Mérk, Hunyadi utca 141. szám, magyar állampolgár,

mint **vevő** – együttesen emellett –

– között alulírott napon és helyen a következők szerint;

II. Az adásvétel tárgya, az ingatlan adatai, vételár és annak megfizetése

1. Fent nevezett **eladó** ezennel eladja a **Mérk 020/11 hrsz.** (INYER/TULLAP/20260917/8863 alatt nyilvántartott, kizárólagos, mindösszesen 1/1 hányadú tulajdonát képező „szántó” művelési ágú, **1 ha 1436 m²** összterületű és **7,11 AK** összértékű külterületi ingatlanát a kölcsönösen megállapított, mindösszesen **2.859.000,-Ft**, azaz **kétfélmilliónyolcszázötvenkilencezer forint** vételárért, Pataki Imre **vevőnek**.

2. **Vevő** a vételárát az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg egyösszegben az **eladó** részére, az általa megadott 68000347-00359445 bankszámlára, mely Alexáné Koch Melinda (eladó lánya) tulajdonát képezi, és ahol a teljes összeg átutalást az **eladó** így kéri, elfogadja, teljesítettnek, és saját kezeihez történő megfizetésnek tekint.

A vételár ilyen formában történő megfizetését, teljesítését, átutalását **eladó** a jelen szerzős aláírásával kifejezetten kéri, elfogadja, elismeri, és nyugtázza, teljesítettnek és saját kezeihez történő megfizetésnek tekintik a számlán való jóváírással, továbbá kijelenti, hogy további igénye – a vételárnak a számláján történő jóváírással egyidejűleg – nincs, azzal a teljes vételár megfizetésre kerül a **vevő** részéről.

3. **Felek** tudomásul veszik, miszerint jelen szerződés joghatályosságának feltétele a szerződés hatósági jóváhagyása, valamint azt a tényt, 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.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hatósági jóváhagyási eljárás eredményeképpen a jelen szerződés szerinti **vevő** helyébe elővásárlásra jogosult harmadik személy lép, úgy **eladó** köteles a **vevő** által megfizetett vételárát a döntés közlését követő 3 munkanapon belül, jelen szerződésbeli **vevő** részére visszautalni.

4. A 2013. évi CXXII. törvény 21/A. § (1) kimondja: Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltot fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. (2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévő részére visszajár. (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárát vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladók részére megfizette.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult harmadik személy lép a szerződésbeli vevő helyébe, úgy együttműködik a földhivatali tulajdonjog bejegyzése érdekében.

5. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják, egymással szemben elszámolnak.

III. Szavatosság, birtokbaadás

1. **Felek** kölcsönösen megállapítják, hogy a lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentes, melynek tényéért az **eladó** teljes szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semminemű elmaradott köztartozás nem terheli.

2. **Felek** kölcsönösen kijelentik, hogy a **vevő** az adásvétel tárgyát képező ingatlant legkorábban a jelen szerződés hatósági jóváhagyása napján veszi birtokba.

3. **Felek** kölcsönösen kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant jelenleg hatályos földhasználati szerződés nem érinti, saját használattal művelve.

IV. A tulajdonjog változás bejegyzésére vonatkozó rendelkezések

1. **Eladó** ezennel, és már most **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az I. pontban írt ingatlanra **vevő** tulajdonjoga – **adásvétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, így a Mérk 020/11 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, Pataki Imre **vevő** javára, valamint **eladó** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kéri, hogy a tulajdonosi tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan előzőekben megjelölt tulajdoni hányadáról, melyet **vevő** maga is kér.

V. Elővásárlási jogok, nyilatkozatok, kötelezettségvállalások

1. **Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti**, hogy **magyar állampolgár**, és „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 5. § 7. pontja szerint **földművesnek** minősül.

2. **Vevő** kötelezettséget vállal, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett I. pontban írt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek.

Továbbá vállalja, hogy jelen szerződésben említett külterületi ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő továbbá kötelezettséget vállal arra, (13. § (4) bekezdés), hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan rész illetőség harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja.

3. **Vevő** – a földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással – teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás), nyilatkozik továbbá ezen törvény (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással arról, hogy vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek a jelen szerződést megelőző 5 éven belül.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés d) pontja alapján van elővásárlási joga.**

4. Az **eladó** már most kinyilatkozza, hogy ha a hirdetményi eljárás során a **vevővel** azonos rangsorban lévő elővásárlásra jogosult személytől érkezik elfogadó jognyilatkozat, a jelen szerződésbeli **vevőt** jelöli meg elővásárlásra jogosultként.

5. **Felek** tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján **eladó (tulajdonos)** köteles a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából, melyet eljáró ügyvéden keresztül tesznek meg, erre meghatalmazzák és megbízzák a jelen szerződés aláírásával.

6. **Vevő** teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 16. § (1), (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert azok megszerzésével sincs a tulajdonában és haszonélvezetében 300 hektár területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen ingatlan megszerzésével sincs birtokában 1200 hektár területű föld, figyelemmel a **részarány** tulajdonokra is.

7. A **vevő** kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet is végző földművesek kötelezettséget vállal arra, hogy bejelentési kötelezettségének eleget tesz, és a most megvásárolt földet a birtokbaadástól számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földeket mezőgazdasági földművesként a törvényben meghatározott célra kívánja hasznosítani.

Erre tekintettel kéri a NAV Sz-Sz-B. Megyei Adóigazgatóságát, hogy a visszerthes vagyonátruházási illeték megállapítását és kivetését mellőzni szíveskedjen az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdése p) pontja alapján.

8. **Felek** kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan, az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni.

9. **Felek** kijelentik, hogy jelen megállapodást szerkesztő ügyvéd felhívta figyelmüket arra, hogy az okiratot annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el. **Felek** kijelentik, hogy a jogügylet lényegéről, a Földforgalmi törvény rendelkezéseiről, a kapcsolódó okiratról, és annak jogi következményeiről teljeskörű tájékoztatást kaptak.

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 az adataik tekintetében.

A **felek** adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Az **eladó** és a **vevő** a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

10. Felek megállapodnak, hogy az egyes szerződéses rendelkezések érvénytelensége esetén, amennyiben az a jogügylet érvényességét nem érinti, a többi szerződéses rendelkezést érvényesnek tekintik.

11. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az **eladó** és a **vevő** személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás keretében kezelje. **Felek** a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi okmányaikat az eljáró jogi képviselő azonosítás céljából lemásolja, és nyilvántartásban elhelyezze.

12. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés joghatályossá válik egymással szemben, azt 30 napon belül a **vevő** kötelesek ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt a Mátészalkai Járási Földhivatalhoz benyújtani – az eljáró ügyvéd, vagy jóváhagyó főosztály útján, valamint az eljárási illetéket megfizetni.

13. Felek kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzítetteket egyben ügyvédi megbízásnak, meghatalmazásnak, és tényvázlatnak is tekintik, és fogadják el.

14. Felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, önkormányzat előtti, a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv előtt képviselőjük ellátásával jelen okiratnak és az ahhoz kapcsolódó iratoknak, a jóváhagyást követően a Mátészalkai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya (4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2.) részére történő benyújtásával, és a NAV-nál történő illetékkiszabás bejelentése ügyében **Dr. Papp Ildikó ügyvédet (4352 Mérk, Hunyadi utca 104. szám, mely a levelezési cím is egyben, aliroda: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 18, +3620/327-9577, ildikodrapp@gmail.com) bízzák meg, hatalmazzák meg**, mely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd aláírásával **elfogad**.

Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződést, amely 3 oldalból, és 7 példányból áll (melyből egy példány biztonsági okmányon készül), elolvasták, tartalmát megértették és – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – saját kezűleg írták alá.

Kelt, Mérk, 2026. év szeptember hó 30. napján

Kocsi János **eladó**

Pataki Imre **vevő**

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Dr. Papp Ildikó ügyvéd** az ellenjegyzéssel igazolom, hogy a jelen okirat a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a szerződő felek aláírásának valódiságát.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Papp Ildikó
ügyvéd

4352 Mérk, Hunyadi utca 104. (iroda)
4300 Nyírbátor, Szabadság tér 18. (aliroda)
Kamarai azonosítószám: 36066838

Az ellenjegyzés dátuma: Mérk, 2025. év szeptember hó 30. napján

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.10.12. Jogszilárdosra megtekintésre nyitva álló határidő első napja: 2026.10.13. utolsó napja: 2026.11.11.
Levelet: 2026.11.12.
Elismertetés: 2026.10.12.

„Jegyző”