

Komolyan tartom a dolog összeállítását
napja: 2026. 10. 13.
Első kezdő napja: 2026. 10. 14.
foglalkozat megtekintése egyenlő határidő
második napja: 2026. 11. 12.
A határidő elmulasztása igazolt!
Ezerhét napja: 2026. 11. 13. / §§§

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
147/2026
Erkezett: 2026. OKT. 06
53468 Szám
Előzetes

Dr. Szabó Annamária Ügyvédi Iroda - Dr. Szabó Annamária ügyvéd
székhely: HU- 4800 Vásárosnamény, Rákóczi Ferenc út. 1. D. épület fszt. 3.
Tel.: 06-45/500-067; Fax: 06-45/500- 068, 06-20/365-77-26
e-mail: annamaria.drszabo@gmail.com

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Molnár Károlyné** születési név:

) 4900 Fehérgyarmat, Toldi Miklós u. 6. szám alatti lakos, (**képviselőjében eljár gyermeke: Tóth Imre Gáspárné** születési név:

Deák Ferenc utca 5. szám alatti lakos), **Tóth Péter** születési név:

) 4900 Fehérgyarmat, Kölcsey Ferenc u. 2. szám alatti lakos és **Tóth Imre Bence** születési név: Tóth Imre Bence (szül.:

4032 Debrecen, Hársfavirág utca 1/B. 1/a. szám alatti lakos, mint **eladó**, (továbbiakban eladók), masreszről pedig

Guti Zsolt születési név:

) 4931 Tarpa, Rákóczi utca 2/H. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban Vevő, - **együttesen Szerződő Felek**-) között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ A szerződés tárgya

- Tóth Péter eladó **1/1 arányú tulajdonát képező**, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt nyilvántartott, **Tarpa zártkert 2930 hrsz.** alatt felvett, „szőlő” művelési ágú, 502 m2 terület nagyságú, 0.70 AK értékű, továbbá a
- Tóth Imre Bence eladó **1/1 arányú tulajdonát képező**, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt nyilvántartott, **Tarpa zártkert 2931 hrsz.** alatt felvett, „szőlő” művelési ágú, 579 m2 terület nagyságú, 0.80 AK értékű, valamint a
- Molnár Károlyné eladó **1/1 arányú tulajdonát képező**, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt nyilvántartott, **Tarpa zártkert 2932 hrsz.** alatt felvett, „szőlő” művelési ágú, 771 m2 terület nagyságú, 1.07 AK értékű zártkerti ingatlan.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezi azon vételi szándékát, mely szerint eladók ezen ingatlanait meg kívánja vásárolni. Eladók jelen szerződésbe foglaltan nyilatkoznak arról, hogy vevő vételi ajánlatát elfogadják, így a felek által kölcsönösen kialakított vételár ellenében Eladók eladják, Vevő pedig megveszi az eladók fentebb körülírt ingatlanait.

2./ Szerződő felek az üzleti ingatlanok vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:

- a Tarpa 2130 hrsz. alatti ingatlan vételárát 500.000,- Ft azaz ötszázezer forintban állapítják meg, melyből a föld értékét 450.000,- Ft-ban, a benne lévő szőlőültetvény értékét 50.000,- Ft-ban;
- a Tarpa 2131 hrsz. alatti ingatlan vételárát 500.000,- Ft azaz ötszázezer forintban állapítják meg, melyből a föld értékét 450.000,- Ft-ban, a benne lévő szőlőültetvény értékét 50.000,- Ft-ban;
- a Tarpa 2132 hrsz. alatti ingatlan vételárát pedig ugyancsak 500.000,- Ft azaz ötszázezer forintban állapítják meg, melyből a föld értékét 450.000,- Ft-ban, a benne lévő szőlőültetvény értékét 50.000,- Ft-ban jelölik meg.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételárát vevő a vételi eljárás lefolytatását követően, banki átutalással fizeti meg eladók részére ily módon, hogy a teljes vételárát vevő átutalja a Tóth Péter eladó nevére, K&H Bank Zrt. pénzügyi osztályára. Eladók közül Molnár Károlyné és Tóth Imre Bence eladók kinyilatkozzák, hogy a vételár ily módon történő megfizetését joghatályos, a saját kezükhez történő teljesítésnek ismernek el. Kinyilatkozzák továbbá, hogy a vételár egymás közötti elszámolása során vevőt semmilyen felelősség nem terhel.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az üzleti ingatlanok védett és Natura 2000 területek, ezen túlmenően az üzleti ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokon harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely akadályozná vagy korlátozná Vevő tulajdonszerzését.

4./ Eladók jelen szerződésbe foglaltan nyilatkoznak arról, hogy ügyvéd által ellenjegyzett, s ügyvédi letétbe helyezett külön okiratban az ügyleti ingatlanban fennálló 1. pontban írt arányú tulajdonjogokról a szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak, s ezen lemondó nyilatkozatban feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **Guti Zsolt vevő 1/1 arányú tulajdonjogát a Tarpa 2930, 2931 és 2932 hrsz. alatti ingatlanok** vonatkozásában az illetékes Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. „adás-vétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Az okiratot szerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárását követően a részére megküldött, jóváhagyó záradékkal ellátott szerződések kézhezvételét követő 30 napon belül a szerződést és a nála letétbe helyezett tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatokat benyújtja az illetékes földhivatal felé vevő tulajdonjogának bejegyzése végett. Eladók és Vevő kéri az illetékes földhivatali osztályt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel **az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig**, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a birtokbaadásra a vételár megfizetését követően kerül sor, Vevő a birtokbaadás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit, a kárveszélyét és húzza annak hasznát.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, cselekvőképességet érintő gondnokság alatt nem állnak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs, a szerződés megkötésének jogszabályi akadályai nincsen.

7./ **Vevő kinyilatkozza, hogy** megfelel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, azaz olyan Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel rendelkezik. Kinyilatkozza, hogy a nyilvántartásba vételi eljárást az illetékes földhivatal előtt kezdeményezte, őt az illetékes földhivatali osztály 521035/2/2026.09.09. ügyiratszám **földművesként** nyilvántartásba vette. **Kinyilatkozza továbbá, hogy agrárkamrai nyilvántartási száma:**

Ezen túlmenően vevő kinyilatkozza, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ban írtak szerint tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 ha mértékű földszerzési maximumot, illetve a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 ha mértékű birtokmaximumot. Kinyilatkozza továbbá, hogy nem rendelkezik kiadatlan részarány-tulajdonnal.

Vevő kinyilatkozza, hogy a **földforgalmi törvény 18. § (1) bek d.) pont alapján** rendelkezik elővásárlási joggal - tekintettel arra, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

Jelen okiratba foglaltan Vevő nyilatkozik továbbá arról, 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 hatályos jogszabályban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő nyilatkozik továbbá a Földforgalmi tv. (2013. évi CXXII. tv.) 13. § (4) bekezdésében írtakról, mely szerint amennyiben a fenti ingatlan harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Eladók a Földforgalmi törvény 15/A. §-ban írtak kapcsán kinyilatkozzák, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan vonatkozásában a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és az ehhez kapcsolódó jogszabályok rendelkezései alapján vételi eljárás lefolytatása szükséges. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket a földforgalmi törvény 21- 22 § szakaszaiban írtakról, mely a vételi eljárásra vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

9./ Szerződő Felek közül Eladók tudomásul veszik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő adóbevallási és adófizetési kötelezettségnek önállóan, az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéshez kötelező mellékletként szükséges a B400 elnevezésű NAV adatlap kitöltése, amely az ingatlan-nyilvántartás felé benyújtásra kerül. Eladók tisztában vannak azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltött B400 NAV adatlap nem pótolja az esetleges adóbevallási kötelezettséget. Szerződő Felek közül Vevő az ingatlan megszerzésével összefüggésben kiszabásra kerülő visszerthes vagyonszerzési illeték vonatkozásában az Itv. 19. §-ban foglaltakról a tájékoztatást megkapta, melynek alapján az ingatlan forgalmi értékét alapul véve 4 % a vagyonszerzési illeték mértéke. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az állami adóhatóságot az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az adóhatóság értékelés alapján történik. Szerződő Felek közül Vevő nyilatkozik, hogy földműves, (nyilvántartásba vételi határozat száma: 521035/2/2026.09.09.) így kéri a visszerthes vagyonszerzési illeték megállapításánál az 1990. XCIII. tv. 26 §. (1) bek. p.) pontja alkalmazását. Jelen szerződésbe foglaltan vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy a szerződés tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

10./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan megszerzésével összefüggésben kiszabásra kerülő eljárási illetéket, továbbá jelen okirat elkészítésének költségeit a vevő, az egyebekben felmerülő költségeket a felek maguk viselik.

11./ Eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában mással tulajdonjog átruházásra vonatkozó, illetve erre irányuló szerződést, megállapodást nem kötöttek. Kijelentik továbbá, hogy az ingatlannal kapcsolatban nincs tudomásuk rejtett, vagy egyéb olyan hibáról, amely gátolná vagy zavarná a rendeltetésszerű használatot. Eladók kifejezett szavatosságot vállalnak az iránt, hogy az ügyleti ingatlan az 1. pontban meghatározott tulajdonukat képezi, azon teher nincs, továbbá hogy az ingatlan – a jelen szerződés 3. / pontjában foglaltakon túl is per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan- az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett- joga vagy követelése, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá e jogügylet hitelezői igényt nem sért.

12./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Szabó Annamária ügyvédet (Dr. Szabó Annamária Ügyvédi Iroda- 4800 Vásárosnamény, Rákóczi Ferenc út 1. D. ép. fszt. 3. kamarai reg.szám.: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 1068., KASZ szám: 36068807) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtti tulajdonjog bejegyzési eljárás, illetve az ügyben illetékes valamennyi hatóság előtti eljárás lefolytatásával. Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti meghatalmazás kiterjed továbbá jelen ügyleti ingatlannal összefüggésben az adóhatóság részére elektronikusan beküldendő B400e megnevezésű adatlap kitöltésére, illetőleg annak elektronikus úton a NAV részére történő továbbítására is, ezen felül az adóhatóság előtti eljárásban okiratot szerkesztő ügyvéd egyéb megbízást nem kapott. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a fenti ügyekben kapott meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek önként, befolyástól mentesen engedélyt adnak az jelen okiratot szerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő részére, hogy az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679. (2016. ápr. 27.) /röviden GDPR/ a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló rendelet értelmében- jelen szerződés teljesítése, a különféle hatóságok, szervek előtti képviselet, így különösen a földhivatali osztály előtt történő képviseletük ellátása érdekében a szerződésben foglalt személyes adataikat kezelje, s azokat elévülési ideig (5 év) tárolja. Kijelentik továbbá, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak személyes adataiknak a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

13./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) és a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., valamint az ehhez kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak. A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta, rögzítik továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek illetve a szerződés megfelel a valódi ügyleti

akaratuknak, így e szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ezt a szerződést Szerződő Felek elolvasták, annak tartalmát megismerték és megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Vásárosnamény, 2026. szeptember 28.

Molnár Károlyné eladó
képv.: **Tóth Imréné meghatalmazott**

Tóth Péter eladó

Tóth Imre Bence eladó

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem
Vásárosnaményban, 2026. szeptember 28. napján:

Guti Zsolt vevő

dr. Szabó Annamária ügyvéd
KASZ:36068807.

Dr. Szabó Annamária
Ügyvédi Iroda
3000 Vásárosnamény
Bakonyi út 1. D ép. fsz. 3.
Telefon: 18204663-1-15

Tarpai Közös Önkormányzati Hivatal Tarpai			
Érkezett: 2026. 10. 12.			
T/2117/2026 ikt.sz.		mell.db.	
E.szám:	Utószám:	Határidő:	Eloadó:
			Guti