

4263-1/2026

A JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE
NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ UTOLSÓ
NAPJA 2026.11.18.
MELY HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ

ZÁRADÉK:

Kifüggesztés napja: 2026. év. 10. hó. 16. nap
Lejárat napja: 2026. év. 11. hó. 18. nap

1/3

Adásvételi szerződés

dr. Horváth Andrea Judit jegyző

Mely létrejött egyrészről: **Csernati Sándor** /magyar állampolgár/ 4564. Nyírmada, Kölcsey u. 37. sz.alatti lakos, *mint eladó* –

továbbiakban Eladó

Másrészről: **Folytovics Sándor** /magyar állampolgár/ 4564. Nyírmada, Virágos Major 1.LA ép. sz. alatti lakos, *mint vevő*, – a továbbiakban Vevő, együttesen, mint: Szerződő felek – között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:1./ Szerződő felek rögzítik, hogy *eladó eladja a vevőnek, Vevő pedig megvásárolja eladótól:*Csernati Sándor *eladó 1/1-ed* hányadban tulajdonát képező:- **Nyírmada külterület 055/14** hrsz alatt felvett *szántó* művelési ágú 2,3,4min.o., 1ha 6225m2 területű 21.97AK értékű, tehermentes ingatlant 5.500.000.-Ft azaz ötmillió-ötszázezer forint kölcsönösen megállapított vételárért, melyen szívésségi jogcímen határozatlan idejű földhasználat a Csernati Szabolcs javára van bejegyezve;- **Nyírmada külterület 055/15** hrsz alatt felvett *szántó* művelési ágú 2,3min.o., 1ha9813m2 területű 27.21AK értékű, tehermentes ingatlant 6.500.000.-Ft azaz hatmillió-ötszázezer forint kölcsönösen megállapított vételárért; melyen szívésségi jogcímen határozatlan idejű földhasználat a Csernati Szabolcs javára van bejegyezve

– mindösszesen 12.000.000.Ft azaz tizenkettő millió forint kölcsönösen megállapított – egybefoglalt vételárért; a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 19. § (5) bek. a)pontja szerint, egymással szomszédosak.

Szerződő felek kijelentik, hogy áfa fizetési kötelezettség nem keletkezik, a föld ellenértéke forintban feltüntetésre és vevő által megfizetésre kerül; ültetvény, felépítmény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs a fent feltüntetett földeken.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy 1./ pontban megjelölt ingatlanok, mint mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) vonatkozik. Szerződő felek kijelentik, hogy az ellenértéket a föld forgalmi értékével arányban állónak tekintik.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98. §-a alapján, feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadását kölcsönösen kizárják.

3./ Szerződő felek kijelentik, hogy vevő teljes vételárat banki utalással egyösszegben a *jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozat közlésétől számított 8 napon belül, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést a vevő tekintetében hagyja jóvá, banki utalással egyösszegben megfizeti.**Vételár teljesítési módja az* Eladó részére az eladó nevében MBH Bank Nyrt.-nél vezetett sz. bankszámlaszámára történő banki utalás; eladó a nevében lévő hivatkozott számlaszámra történő utalásokat saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

Amennyiben a vevő a vételárat határidőben nem fizeti meg, úgy eladó jogosult a szerződéstől elállni.

Az utalás teljesítettnek minősül, ha az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került a teljes vételár. Szerződő felek a teljesítés megtörténtéről egyidejűleg tájékoztatják a banki igazolásokkal sz.szirot@t-online.hu emailcímre az okiratot ellenjegyző ügyvédet.

Így nyer kielégítést a teljes vételár. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy hozzájárul a vételár jelen szerződés 3./ pontjában meghatározott módon történő megfizetéséhez.

4./ Eladó szavatol az 1./ pontban megjelölt ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért, valamint szavatol azért, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, gátolná. Eladó kijelenti, hogy jogszabály, határozat, szerződés alapján sem természetes sem jogi személynek elővételi joga nincs. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy ezen jogügyletet megelőzően az ingatlanra vonatkozó szerződést, előszerződést nem kötött, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási- valamint vételi jogi jogosultság.

5./ Vevő kijelenti, hogy *elővásárlásra jogosult a 2013. évi CXXII. törvény alapján, ezen tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül; valamint 18. § (4) bek. a) pontja szerint OCSG-00066877 számú őstermelők családi gazdaságának tagja, képviselője* Szerzői ranghelyen.

6./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy:

Csernati Sándor – eladó

Folytovics Sándor – vevő

dr.Szirota Szilvia: ellenjegyző ügyvéd

- 2013. évi CXXII. tv. 5.§(7.a) alpontja szerint *földműves*, életvitelszerű lakáshasználata helye Nyírmada településen van;
- az adásvétel tárgyát képező földekre a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete, valamint magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a *elővásárlási jogot nem alapított, vevő kijelenti*, hogy a Hövtv. 3. §-a szerinti betelepülők nem minősül, mivel mint természetes személy, a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik
- az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.
- a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerint a jelen adásvétellel megszerzett föld *használatát másnak nem engedi át*, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított *5 évig* – a 2013.évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdés szerinti esetekben nem minősül használat átengedésének, valamint (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – *más célra nem hasznosítja*.
- amennyiben a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre az (1) bek-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- *nincs* földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati *díjtartozása*.
- vele szemben a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül *nem állapították meg*, hogy a szerzési korlátozások *megkerülésére irányuló jogügyletet* kötött.
- nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, szerződő felek nem közeli hozzátartozók,
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki részére.
- 5 éven belül a birtokában álló földterületen a földhasznosítási kötelezettségének termeléssel tett eleget.
- a föld tulajdonjogának vagy használati jogosultságának megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a 63. § (2) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki.
- a 2013. évi CXXII. tv. 16.§-a szerint jelen tulajdonszerzés nem ütközik szerzési korlátozásba, mint földműves a földek tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerzi meg, továbbá mint földműves a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerzi meg.
- nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, így az nem haladja meg a 82/2015. (XII.16) FM rendelet 68/C. §-ában meghatározott földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összegét.
- a jelen jogügylet tárgyát tekintve az adásvételi szerződés megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak.

7./ Eladó a tulajdonjogot fenntartja, a teljes vételár Eladó részére történt maradéktalan megfizetéséig.

Szerződő felek közös kérelme alapján – Csernāti Sándor eladó, Folytovics Sándor vevő – kéri a *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését* Új Inytv. 48.§ alapján, Vevő mint jogosult javára 1/1-ed arányban az 1./pontban meghatározott ingatlanok 1/1-ed hányadára – a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig - de legfeljebb a jelen szerződés alapján indult ingatlanügyi hatósági eljárás megindulásától számított 6 (hat) hónapos időtartamra, melyhez *Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja* jelen szerződés aláírásával;

Csernāti Sándor *eladó* kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett *külön nyilatkozatot mint bejegyzési engedélyt* az ügyvéd letétjébe helyezi – azzal, hogy a letétbehelyezés tényét a letétkezelő ügyvéd a jelen okirat aláírásával igazolja – *melyben* a teljes vételár megfizetésére tekintettel *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja* ahhoz, hogy az 1./ pontban jelölt **Nyírmada külterület 055/14, Nyírmada külterület 055/15** hrsz-ú ingatlanok 1/1-ed hányadára nézve a tulajdonjog Folytovics Sándor vevő javára 1/1-ed arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, egyidejűleg Csernāti Sándor *Eladó 1/1-ed hányadú* tulajdonjog bejegyzése minden további megkérdezése nélkül törlésre kerüljön;

szerződő felek a 2013. évi CXXII. tv. 23. § (1) bek. alapján hozzájárulnak a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzéséhez; és kéri a jelen szerződés hatósági jóváhagyását.

8./ Jelen szerződés egyben ügyvédi letétbe vételről készült átvételi elismervénynek és ingyenesen letéteményes ügyvéd megbízásának is minősül. Eladó hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés 7./ pontjában meghatározott nyilatkozatot/*bejegyzési engedélyt* a vételár teljes megfizetését és ezen tény eljáró ügyvéd részére hitelt érdemlő módon történő igazolását, követően letétkezelő ügyvéd köteles és vállalja haladéktalanul benyújtani vevő tulajdonjogának *bejegyzése érdekében az illetékes Földhivatali Osztályhoz.*

Csernati Sándor – eladó

Folytovics Sándor – vevő

dr.Szirota Szilvia ellenjegyző ügyvéd

Dr. Szirota Szilvia

Iroda: H-456 Gyvűd
KABZ: 8066452 Jókai u.77

ellenjegyző ügyvéd

9./ Szerződő felek kijelentik, jelen szerződés *nem mentes* a mezőgazdasági igazgatási szerv *jóváhagyása alól*. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem hagyja jóvá, úgy a jelen szerződés tárgyát képező tulajdont Vevő jelen szerződés alapján nem szerezheti meg, szerződő felek elszámolni kötelesek egymással.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor az 1./ pontban körülírt ingatlanok birtokának átruházására. Vevő azon időtől élvezi azok hasznait, viseli a közterheit is. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja vevő földhasználati jogának bejegyzéséhez.

Szerződő felek kijelentik, hogy teljesen cselekvőképeselek magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési-, ill. ingatlanszerzési képességük nem korlátozott. Vevő kijelenti továbbá, hogy nem esik földszerzési korlátozás alá.

11./ Vevő, a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése alapján az *Itv. 26. § (1) bek. p) szerint az illetékmentesség kedvezményének* az alkalmazását igényli, vállalja, hogy birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő *12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig* az ingatlan tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít, s azt mezőgazdasági célra hasznosítja.

12./ Eladó kijelenti, hogy tulajdonjogot *több mint 5 éve* szerezte, amelyre az Szja. tv. 62. § (4) bek. szerint a jelen jogügyletből származó jövedelem vonatkozásában *adómentességet igényli*. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan adó bevallási és fizetési kötelezettségüknek önállóan, az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni.

Eladó a jelen szerződést és *jóváhagyás iránti kérelmet*, a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni köteles jóváhagyás céljából; vevő *a földhivatal felé az eljárási díját* utalással megfizette a jelen okirat aláírásával egyidejűleg.

13./ Szerződő felek – Csernāti Sándor eladó, Folytovics Sándor vevő – dr. Szirota Szilvia /4564. Nyírmada, Jókai u. 77.sz./ egyéni ügyvédet megbízzák a szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, kapcsolódó okiratok elkészítésére (*jóváhagyás iránti kérelem, bejegyzési engedély, ingatlan-nyilvántartási kérelem*), és B400Eadatlap benyújtására meghatalmazzák, hogy a földhivatalok előtti eljárások során teljes jogkörrel képviselje, aki megbízást, meghatalmazást jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja.

Az eljáró-okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a pénzmossa és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXVI. törvény (Pmt.), valamint ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-ában foglalt kötelező azonosítást elvégzi, valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR) alapján személyes adatokat kezel, feldolgozza, a földhivatali bejegyzéstől 10 évig tárolja, a megismert adatvédelmi tájékoztatás szerint. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, nem közszereplők, és nem annak a hozzátartozói, és nem tényleges tulajdonosok. Szerződő felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvéd adózási, illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, valamint szerződő felek kölcsönösen nyilatkoznak, hogy ezen adásvételi szerződéshez az adatokat szolgáltatják, büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek, illetve a szerződés megfelel a valódi ügyleti akaratuknak, kéri ezért a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

Mely szerződést szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyva aláírták, és hat eredeti példányból egy-egy aláírt, ellenjegyzett példányt átvettek.

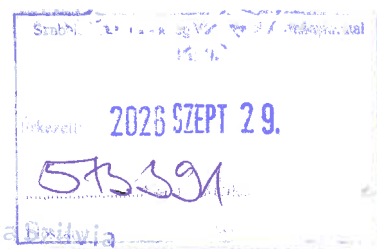
Nyírmada, 2026. év szeptember hónap 23. napján.

Csernāti Sándor – eladó

Folytovics Sándor – vevő

Ellenjegyzem: Nyírmadán, 2026.09.23-án, dr. Szirota Szilvia ügyvéd
(Kamarai azonosító szám: 36066452, H-4564. Nyírmada, Jókai u. 77.)

Dr. Szirota Szilvia
ügyvéd
Irodah-4564 Nyírmada, Jókai u. 77.
KASZ: 36066452
E-mail: 50229154-2-35
Banki számla: 67900189-11018702



Dr. Szirota Szilvia
ügyvéd
Irodah-4564 Nyírmada, Jókai u. 77.
KASZ: 36066452
E-mail: 50229154-2-35
Banki számla: 67900189-11018702

Csernāti Sándor – eladó

Folytovics Sándor – vevő

dr. Szirota Szilvia ellenjegyző ügyvéd