

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **SARKADI MAGDOLNA** szül. Sarkadi Magdolna, 1, 4355 Nagyecsed, Rákóczi Ferenc utca 58. sz. alatti lakos és **SARKADI ÉVA** szül. Sarkadi Éva, 2, 4355 Nagyecsed, Rákóczi Ferenc utca 58. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladók**,

másrészről **RÁCZNÉ MOGYORÓSI ÁGNES GYÖNGYVÉR** szül. Mogyorósi Ágnes Gyöngyvér (

3. ny

magyar állampolgár) 4355 Nagyecsed, Deák Ferenc utca 65. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók 1490/2979-1489/2979-ed arányú tulajdonát képezi a
- **nagyecsed 0143/6 hrsz.** alatt felvett, 1 ha 1.413 m² nagyságú, **29,79 AK** értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan.

Az eladók a tulajdonjogukat a 2026. szeptember 30. napján az INYER rendszerből lehívott, hiteles tulajdoni lap másolattal igazolják.

A felek megállapítják, hogy a vevő a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18.§ (1) bekezdés c.) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak, valamint ugyanezen szakasz (4) bekezdésének a.) pontja szerint családi gazdálkodónak minősül.

Östermelők családi gazdaságának száma: OCSG-00069741

A vevő kinyilatkozza, hogy 2021. év óta kizárólagos tulajdonát képezi a nagyecsed 0143/7 hrsz-ú ingatlan, mely az adásvétel tárgyát képező nagyecsed 0143/6 hrsz-ú ingatlanak közvetlen szomszédjai.

2./ Az eladók eladják, a vevő pedig megtekintett és ismert állapotában megveszi az eladók 1. pontban megjelölt ingatlanát összesen **4.700.000.- Ft, azaz Négymillió-hétszázezer forint** összegű vételárért, mely összeget a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 3 munkanapon belül fizet meg banki átutalás útján eladók által megjelölt MBH Bank Nyrt-nél vezetett 68000017-10967713 számú számlaszámra, melyről a felek külön okiratot készítenek.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként foglalót fizet, akkor az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladók javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget eljáró ügyvéd az eladó részére köteles megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Ha a teljes vételár, vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladók részére megfizeti, a fenti esetben meghatározottak szerint kell eljárni.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Közigazgatási Hivatal
14/1/2

Érkezett:

2026 OKT. 13

5 kb. S. K. F.

Előszám:

Előadó:

Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy a földhivatali eljárás lefolytatására, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a teljes vételár kifizetése és a bejegyzési engedély kiadása után kerülhet sor.

3./ Az eladók jótállást vállalnak azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, igény-, és korlátozásmentesek és nem terhelik adók módjára behajtható köztartozások.

Az eladók kinyilatkozzák, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza, illetve kizárja.

Az eladók kijelentik, hogy köztartozásuk, vagy egyéb olyan tartozásuk, amelyért az ingatlan mindenkorai tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné nem áll fenn, velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az eladók – büntetőjogi felelőssége tudatában – úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultja nincs, az ingatlannal csak és kizárólag ők jogosultak rendelkezni, az nem képezi házassági vagyonközösség részét, a rendelkezési jog gyakorlása nem függ harmadik személy(ek) jóváhagyásától.

Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokra Sarkadi Magdolna saját tulajdon, valamint családi használat jogcímén ingyenes határozatlan időtartamra van földhasználóként a földhasználati nyilvántartásba bejelentve. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb a bejegyzési engedély kiadásáig a vevő részére átadják a földhasználó által aláírt „Földhasználati törlés-bejelentési adatlap”-ot. Az adatlap átadása a vételár kifizetésének feltételét képezi. A vevő kinyilatkozza, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés; (1)) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő vállalja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

A vevő vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő kinyilvánítja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Kinyilvánítja továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kinyilatkozza, hogy a 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 68/C.§ alapján a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetében álló, jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

A vevő kijelenti, hogy - a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződéssel érintett területet is beleértve a 300 hektárt, illetve 6000 aranykoronát nem haladja meg, illetve a birtokában lévő föld területnagysága az 1.200 hektárt nem haladja meg.

4./ Az eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adják a vevő birtokába az 1. pontban meghatározott földterületet. Vevő a birtokba adástól kezdődően viseli a földterület terheit és élvezzi annak hasznait, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést nem a

vevővel hagyja jóvá, abban az esetben a termőföldön végzett mezőgazdasági munkálatok az eladó kötelezettsége szerződéses vevő felé.

5./ Az eladók **a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg (bejegyzési engedély)** adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy **a vevő kizárólagos tulajdonjogát – az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlanra bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.**

Az eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a tulajdonjog átruházást és a vevő tulajdonjog-bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély), amelyre vonatkozó igazolást eljáró ügyvéd átadja a felek számára. A bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd a vételár kifizetését követően az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog-bejegyzés végett köteles benyújtani.

6./ A szerződéskötés költségét és a kiszabandó illetéket a vevő viseli.

A vevő eloadja, hogy a Szabolcs-Szatmár Bereg Megyei Kormányhivatal Mátészalkai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya földművesként nyilvántartásba vette és regisztrációs számmal látta el.

A vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illeték alapja a szerződésben megjelölt vételár, de ezt azonban az illetékhivatal felülbíráhatja. Ez utóbbi esetben az illetékhivatal által megállapított érték képezi az illeték alapját.

A vevő kinyilatkozza, hogy élni kíván az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. 26.§. (1) bek. p) pontjában foglalt illetékmentességgel akként, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

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 felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, adataikról a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren keresztül adatigénylést kérjen. Az adatszolgáltatás jogalapja az Ügyvédekéről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (3) bekezdése.

A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

A felek kijelentik, hogy **a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 23. § - 30. §** rendelkezéseiről, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rend. eljárási szabályairól tájékoztatva lettek, azt tudomásul vették.

7./ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy devizabelföldi, magyar állampolgárok. A vevő kijelenti, hogy nem áll tulajdonszerzési korlátozás hatálya alatt.

A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §. 7. pontja értelmében földművesnek minősül.

8./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás lefolytatásával, az eladók tulajdonjogának törlésével, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével, jogi képviselőjük ellátásával **Baloghné dr. Görög Anita** (4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. szám alatti székhelyű ügyvéd, telefonszám: 06-30/387-7121, Kamarai azonosító szám: 36056979, e-mail cím: drgoroganita@gmail.com; elektronikus elérhetőség: 79916174cegkapu#) ügyvédet bízzák meg, aki a megbízást elfogadja. A felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a hatósági eljárás során felmerülő, illetőleg a termőföldek értékesítésére vonatkozó jogszabályok értelmezésével, végrehajtásával kapcsolatos problémák miatt a jelen szerződéssel kapcsolatos kártérítési felelősségét kifejezetten kizárja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás-, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen javítás nem minősül a jelen szerződés módosításának.

9./ A felek jelen szerződést - melynek egy példánya a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült-, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után, alulírott helyen és napon, sajátkezűleg, helybenhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Mátészalka, 2026. október 5.

SARKADI MAGDOLNA
eladó

SARKADI EVA
eladó

RÁCZNÉ MOGYORÓSI ÁGNES GYÖNGYVÉR
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem
Mátészalkán 2026. október 5. napján
Baloghné Dr. Görög Anita ügyvéd
4700 Mátészalka, Kossuth u. 54.
Kamarai azonosító szám: 36056979



PORTÁLON TÖRTÉNŐ KIFÜGGESZTÉS NAPJA: 2026. 10. 19.

KÖZLÉS KÉZDŐ NAPJA: 2026. 10. 20.

A FOGNYILATKOZAT MEGTELELÉRE NYITVA ÁLLÓ 30 NAPOS HATARIDŐ
UTOLSÓ NAPJA: 2026. 11. 18. MELT HATARIDŐ FOGYESLTŐ
LEVÉTEL NAPJA: 2026. 11. 19.

Dr. BÖLCSIK ISTVÁN FEGYŐ