



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *elvrésről* **URR GÉZA** (születési családi és utóneve: _____, születési helye és ideje: _____, személyazonosító igazolványának okmány száma: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, lakóhelye: 4646 Eperjeske, Rákóczi utca 19. szám) mint **eladó** (továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről **SZÉKELY ZOLTÁN** (születési családi és utóneve: _____, születési helye és ideje: _____, személyazonosító igazolványának okmány száma: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, agrárkamrai nyilvántartási száma: S464600442691-01, lakóhelye: 4646 Eperjeske, Rákóczi utca 34. szám) mint **vevő** (a továbbiakban: „**Vevő**”),

együttesen „**Felek**” között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

- Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó 458/515-öd arányú tulajdonát képezi** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban az **Eperjeske külterület 092/51 helyrajzi szám** alatt felvett, 5785 m² területű, 5,10 AK értékű, „szántó” művelési ágba nyilvántartott földrészlet (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2026. szeptember 24. napján lekérdezett tulajdonlap-másolat tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs. Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi- és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető fenti tulajdoni lap szerinti adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon - az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában - sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatást nem kezdeményezett.
- Eladó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 15/A. § rendelkezésére figyelemmel tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.
- Eladó eladja a Vevőnek az akadálytalan és tehermentes átruházásáért szavatolva az Ingatlanban nevének álló teljes, egészhez viszonyított 458/515-öd arányú tulajdoni illetőségét (a továbbiakban: „**Ingatlanrész**”), úgy ahogy a jelenben áll, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban a Felek által kölcsönösen kialakított 1.500.000,- Forint, azaz egymillió-ötszáz ezer Forint vételáron. Vevő az Ingatlanrészt az Eladótól jelen szerződésben foglalt feltételek és vételár mellett megveszi.
- Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
- Felek itt rögzítik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvétel vételi ajánlat és annak elfogadása is egyben, az okirat tartalmának megfelelően.
- Felek nyilatkoznak, hogy a fent írt vételárat közös megállapodásuk alapján állapították meg, azt az Ingatlanrész értékével és állapotával arányosnak tartják, így a szerződés aláírását követően értékaránytalanság jogcímén egymással szemben további követelésük nem lehet. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges körülményt - így többek között, de nem

Urr Géza
eladó

Székely Zoltán
vevő

Dr. Varga Ferenc
ügyvéd
4600 Kisvárd, Krucsay Márton utca 4.
Telefon: +36-30-2058571
Adószám: 7856229-1-35

kizárólagosan az aktuális piaci viszonyokat – megvizsgáltak, ennek során figyelembe vettek minden lényeges értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, így a vételárat ennek tudatában és ismeretében, közösen lefolytatott tárgyalások eredményeképpen határozták meg.

8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanrész teljes vételárát e szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 15 napon belül megfizeti az Eladónak az az Eladó **Erste Banknál vezetett 11991119-94108130 számú bankszámlájára** történő átutalással. Eladó a megadott bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el. Felek megállapodnak, hogy a fizetési határidő kezdetét attól a naptól számítják, amikor jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételéről a Vevőt írásban értesítette. Felek rögzítik, hogy e körben az e-mail-ben történő értesítést kifejezetten írásbelinek fogadják el. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváhagyó határozat kézhezvételéről a Vevőt a kézhezvételt követő 3 munkanapon belül értesíti. Felek rögzítik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
9. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlanrészt *jelen szerződés aláírásának a napján köteles a Vevő birtokába bocsátani*, Vevő pedig jogosult az Ingatlanrészt a fentiek szerint birtokba venni (birtokátruházás). Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlanrészt használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az azzal kapcsolatos terheket is. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben jelölt Ingatlant megtekintette, azok állapotát ismeri, s az Ingatlanrészt a szerződés teljesítéseként elfogadja.
10. Vevő tudomással bír arról, hogy a közös tulajdonban álló föld használati rendje *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény* rendelkezéseivel összhangban, külön megállapodással rendezhető.
11. Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlanrész per- teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanrészen nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlanrész birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Eladónak bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.
12. **Eladó a tulajdonjogát fenntartja. Külön okiratba foglalt nyilatkozatban a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg adja hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a szerződésbeli Ingatlanrész vonatkozásában.**
13. Eladó a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot, a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi. Felek megállapodnak, eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének Eladó által történt igazolását követően – *azzal a feltétellel, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó döntését is kézhez vette* -, a bejegyzési engedélyt a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt, 3 munkanapon belül a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban a földhivatalba benyújtja. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe vette (letéti igazolás).
14. Eladó vállalja, hogy az Ingatlanrész tekintetében a Felek által kikötött vételár teljes összegének a megjelölt bankszámlán való jóváírását a jóváírást követően haladéktalanul és hitelt érdemlő módon (banki igazolással vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismervénnyel vagy e-mail-ben) a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felé visszaigazolja. Felek megállapodnak, hogy e körben az e-mail-ben történő értesítést kifejezetten írásbelinek fogadják el. Eladó tudomásul veszi, hogy az eladói igazolás

elmaradása esetén az igazolást a Vevő is megteheti az ügyvéd felé. A vevői igazolás esetén a Vevőnek az átutalást indító bankszámla visszavonhatatlan megterhelését és az átutalás teljesülését kell igazolnia a célszámla irányába a pénzügyi intézet által kiállított, cégszerű aláírással ellátott okirat eredeti példányával. Eladó nyilatkozik, hogy a teljes vételár Vevő általi teljesítésén felül a Vevő tehermentes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére további feltételt nem támaszt.

15. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.
16. A szerződő Felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.
17. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele az Fftv. 7.§ (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Tudomásul veszik, hogy a jóváhagyási eljárás az Fftv. 21.§-ától kezdődő rendelkezések alapján történik, minek folyamatáról a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.
18. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. szerinti elővásárlásra jogosultakat a külön jogszabályban meghatározott módon értesíteni kötelesek. Szerződő Felek tudomással bírnak az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joga gyakorlásának jogkövetkezményeiről. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az Fftv. 18-22. §§ rendelkezéseiről a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.
19. Felek itt rögzítik, hogy a szerződéskötést követően, az aláírástól számított 8 napon belül jelen adásvételi szerződés kellő számú példányát az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldik meg jóváhagyás (közvetételre való alkalmasság megállapítása) céljából.
20. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5.§ 7. pontja szerinti **földművesnek minősül**.
21. Az Fftv. 13. (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel Vevő, mint szerző fél jelen szerződésben vállalja, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.
22. Az Fftv. 13.§ (4) bekezdésére tekintettel, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja az Fftv. 13.§ (1) bekezdése szerinti kötelezettségeket.
23. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
24. Vevő kijelenti, hogy személyében nem esik a Fftv. 16.§-ában meghatározott tulajdon és birtokszerzési korlátozás alá.
25. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

26. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő- és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták. Vevő kéri az illetékkiszabásra jogosult hatóságot, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ p) pontjára tekintettel mentesítse a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetésének kötelezettsége alól, egyúttal nyilatkozik és jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap 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.
27. Vevő ügyvédi kioktatást követően nyilatkozik, hogy **elővásárlási jog az Fftv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján illeti meg**, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.
28. A szerződő felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák Dr. Varga Ferenc ügyvédet (4600 Kisvárd, Krucsay Márton utca 4. szám) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes *ügyintézésben - beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást és a NAV B400e adatlap kitöltésére és elektronikus úton történő benyújtására irányuló eljárást is* - a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek kifejezett meghatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvédnek, hogy a szerződésben esetlegesen előforduló név-adat-, szám-, egyéb elírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján szignójával és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.
29. Jelen okirat aláírásával minden fél hozzájárulását adja ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a törvényben meghatározott azonosításokat elvégezze, s a szükséges iratokat lemásolja a szerződést kötő felek vonatkozásában. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.
30. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából.
31. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
32. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek egyezkednek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen

rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen – 32 (harminckét) pontból és 5 (öt) számozott oldalból álló – adásvételi szerződést, azt tényvázlatként is elfogadva Felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 7 (hét) eredeti példányban aláírták.

Kelt: Kisvárdra, 2026. év október hó 7. napján

.....
Urr Géza
eladó

.....
Székely Zoltán
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Kisvárdra, 2026. év október hó 7. napján

Dr. Varga Ferenc ügyvéd
KASZ:36080814

Dr. Varga Ferenc
ügyvéd
4600 Kisvárdra, Krucsay Mórton utca 4.
Telefon: +36-30/2058571
Adószám: 7856229-1-35

Záróadás

Érkezett: 2026. 10. 21.

Komm. portálon történő közzététel időpontja: 2026. 10. 21.

A közzététel időpontja: 2026. 10. 22.

Az előadásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 20.

E határidő jogvesztő!

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/12

Érkezett: 2026 OKT. 14

573.553

Előszám:

Előadó:

