

Termőföld ingatlan adásvételi szerződés,

Létrejött egyrészről

Morvai Mihályné (születési családi és utóneve:, születési helye:, születési ideje:, anyja születési családi és utóneve:, személyi azonosítója: 2, Jóazonosító jele:, lakcíme:, állampolgársága: magyar), mint eladó [a továbbiakban: **Eladó1**],

Szőke-Morvai Renáta (születési családi és utóneve:, születési helye:, születési ideje:, anyja születési családi és utóneve:, személyi azonosítója:, adóazonosító jele:, lakcíme: 2251, állampolgársága: magyar), mint eladó [a továbbiakban: **Eladó2**],

másrészről

Kopasz István (születési családi és utóneve:, születési helye:, születési ideje:, anyja születési családi és utóneve:, személyi azonosító száma:, Jóazonosító jele:, lakcíme:, állampolgársága: magyar; Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának tagsági azonosító szám: 16), mint vevő [a továbbiakban: **Vevő**]

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Körményhivatal
14/1/2

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Az adásvétel tárgya

Érkezett: 2026 OKT. 15

1.1. **Eladó1** 1914/2871-ed eszmei hányadban, **Eladó2** 957/2871-ed eszmei hányadban tulajdonosa a

Kispalád községben 068/7 helyrajzi szám

Előszám: Előadó:

alatt, szántó művelési ágban nyilvántartott, 2 ha 1858 m² térmértékű (26.84 aranykorona értékű) külterületi ingatlan [a továbbiakban: **Ingatlan**]. Jelen adásvételi szerződés tárgya az **Ingatlan**, vagyis **Eladó1** és **Eladó2** [a továbbiakban: **Eladók**] tulajdonában lévő összes eszmei hányad.

Az **Ingatlan** nem rendelkezik ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címmel.

1.2. Az **Ingatlan** tulajdoni lap I.rész 2. sorszámú bejegyzés alapján védett terület jogi jelleg került bejegyzésre. Az **Ingatlan** tulajdoni lap I.rész 3. sorszámú bejegyzés alapján Natura 2000 terület jogi jelleg került bejegyzésre

Jelen szerződés aláírásának napján az **Ingatlan** tulajdoni lapján az **Ingatlant** érintő teher bejegyzése, vagy tehernek minősülő feljegyzés, perfeljegyzés, továbbá széljegy nem található.

1.3. **Eladók** kijelentik, hogy az **Ingatlan** földhasználati szerződéssel nem terhelt. A TakarNet rendszerből lekérdezett adatok szerint **Ingatlan** tekintetében a földhasználati nyilvántartás nem tartalmaz bejegyzett földhasználatot. **Eladók** kijelentik, hogy az **Ingatlan** birtoklásának, használatának joga nem áll fenn harmadik személy javára. **Eladók** kijelentik továbbá, hogy hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti az **Ingatlant**.

1.4. **Eladók** kijelentik és egyben szavatolják, hogy az **Ingatlan** tekintetében harmadik személynek – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben [a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**] és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben rögzített elővásárlási jogon kívül – más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

1.5. **Eladók** szavatolják, hogy az **Ingatlan** per-, teher- és igénymentes.

Vevő kifejezetten nyilatkozza, hogy az **Ingatlan** tulajdonjogát kizárólag per-, teher- és igénymentesen kívánja megszerezni. **Vevő** erre tekintettel kizárólag **Eladók** jelen pontban rögzített nyilatkozatai alapján kívánja megvásárolni az **Ingatlan** tulajdonjogát.

1.6. **Eladók** kijelentik, hogy az **Ingatlanon** felépítmény, ültetvény, valamint a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

1.7. **Eladók** kijelentik, hogy legjobb tudomása szerint jelen szerződésben rögzítésre került minden olyan, az **Ingatlannal**, továbbá **Eladók** által ismert tény, adat, információ és körülmény, amely az adásvétel létrejötté, valamint az **Ingatlan** használat, hasznosíthatósága és birtokba vétele szempontjából lényegesnek tekinthető.

1.8. **Vevő** kijelenti, hogy az **Ingatlant** megtekintette, annak természetbeni határait, állapotát és hasznosíthatósági lehetőségeit ismeri.

Vevő kijelenti továbbá, hogy az **Ingatlan** művelési ágának tényleges állapotáról meggyőződött. **Vevő** kifejezetten elfogadja, hogy **Eladókat** az **Ingatlan** művelési ágának ingatlan-nyilvántartásban rögzítettől való eltéréséért felelősség nem terheli, szükség esetén az **Ingatlan** nyilvántartott és természetbeni állapotának egyezőségéről a **Vevőnek** kell gondoskodnia.

Eladók és Vevő [a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**] elismerik, hogy az **Ingatlan** – jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által az E-ing rendszerből a jelen szerződés aláírásának napján lekért Tulajdonilap-másolat szemle másolat megismerték.

1.9. Szerződő Felek kijelentik, hogy az **Ingatlannal** kapcsolatos, jelen szerződésben rögzített adatok, tények, információk és körülmények, az **Ingatlan** tulajdoni lapján található adatok, bejegyzett jogok és feljegyzett tények, valamint a térképmásolaton ábrázolt határvonalak, alrészletek és adatok ismeretében adásvételi szándékukat továbbra is fenntartják.

1.10. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz olyan nyilatkozatot, tanúsít olyan magatartást, amellyel Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve tartózkodik minden olyan cselekménytől, ami az **Ingatlan** állagromlását és/vagy értékcsökkenését idézheti elő.

2. A Vevő szerzőképessége, elővásárlási joga

2.1. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződést szerkesztő ügyvéd [a továbbiakban: **Ügyvéd**] tájékoztatását arról, hogy az **Ingatlan** a **Földforgalmi tv. 5. § 17. pontjában** foglaltak alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, erre figyelemmel az **Ingatlan** tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére a **Földforgalmi tv. rendelkezéseit** alkalmazni kell.

2.2. Vevő a **Földforgalmi tv. 10. § (1)-(2) bekezdése** alapján kijelenti, hogy az **Ingatlan** tulajdonjogát adásvétel útján megszerezheti, tekintettel arra, hogy földművesnek minősül. Vevőt a Fehérgyarmati Járási Földhivatal 510237/4/2014.04.25. ügyiratszámán földművesként nyilvántartásba vette.

2.3. Vevő kijelenti, hogy az **Ingatlan** tekintetében a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja** alapján elővásárlási jog illeti meg, azaz olyan földműves, aki helyben lakónak minősül a további jogosultsággal, hogy a **Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja** szerint östermelők családi gazdaságának tagja, OCSG-00075896 nyilvántartási számon.

3. Az adásvétel

3.1. A fentiek figyelembe vételével **Eladók** jelen szerződés aláírásával az **Ingatlan** tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen, a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint eladják **Vevő** részére, azaz **Eladó1** 1914/2871-ed eszmei hányadú és **Eladó2** 957/2871-ed eszmei hányadú tulajdonjogát adásvétel jogcímen átruházzák **Vevő** javára.

3.2. Vevő jelen szerződés aláírásával, a szerződésben meghatározott feltételek szerint megvásárolja **Eladóktól** az **Ingatlan** tulajdonjogát, azaz **Eladó1** 1914/2871-ed eszmei hányadú és **Eladó2** 957/2871-ed eszmei hányadú tulajdonjogát adásvétel jogcímen megszerzi **Eladóktól**.

4. A vételár összege, megfizetése

4.1. Vevő az **Ingatlan** tulajdonjogát – az **Ingatlan** nyilvántartott művelési ágára (minőségi osztályára), használati viszonyaira, településen belüli fekvésére, valamint a helyben kialakult forgalmi értékekre tekintettel – az általa ismert és megtekintett állapotban, a jelen pontban rögzített vételáron vásárolja meg.

4.2. Szerződő Felek az **Ingatlan** teljes vételárát kölcsönös egyetértésben **5.000.000,- Ft-ban, azaz ötmillió forintban** határozzák meg, amelyből eszmei hányad arányában **Eladó1-et** 3.333.333, -Ft, míg **Eladó2-t** 1.666.667, -Ft illeti meg.

4.3. Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy az **Ügyvéd** nyomtatékosan felhívta a figyelmüket arra, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy vagy személyek a szerződésre szabályszerűen elfogadó jognyilatkozatot vagy jognyilatkozatokat nyújtanak be, úgy a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban az elővásárlási sorrendben első helyen álló személlyel kerül jóváhagyásra a szerződés, azaz ez a személy, amennyiben nem azonos a **Vevővel**, úgy jelen adásvételi szerződés szerinti **Vevő** helyébe lép. Erre tekintettel az **Ügyvéd** – **Eladók** ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedélyüknek letétbe helyezése mellett – a szerződés **Vevővel** történő hatósági jóváhagyását követően javasolta megfizetni a vételárat.

Vevő feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a tájékoztatást megértette, azonban ennek ellenére a vételárat – **Eladók** kifejezett kérésükre és hozzájárulásukkal – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kívánja megfizetni.

4.4. Szerződő Felek megállapodása alapján a megvásárolt **Ingatlan** vételára az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésre:

4.4.1. Vevő az **Ingatlan** teljes vételárát, **5.000.000,- Ft-ban, azaz ötmillió forintot**, jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **Eladók** kifejezett és feltétel nélküli kérésükre és hozzájárulásukkal –, egyösszegben, banki átutalás útján fizeti meg **Eladók** részére, **Eladó2** nevére lévő számlaszámra, az Erste Banknál vezetett HU08 1160 0006 0000 0002 0616 6010 számú bankszámlára. Az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az **Eladók** által jelen alponthoz megjelölt bankszámlán a jelen alponthoz rögzített összeg jóváírásra került.

4.4.2. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy az **Ingatlan** jelen alponthoz rögzített vételárának teljes összege egyösszegben, banki átutalás útján jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetésre került.

Ingatlan vételára teljes összegének hiánytalan jóváírását jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten elismerik és

K feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy az Ingatlan jelen alponban rögzített vételára megfizetésének módját saját
keikhez történő, szerződösszerű teljesítésnek ismerik el.

4.5. Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződést nem Vevővel hagyja jóvá az illetékes hatóság, azaz az adásvételi szerződés a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosulttal hatályosul, úgy Eladók a korábban teljesített vételár teljes összegét kötelesek – a vételár megfizetésével azonos módon – visszafizetni Vevő részére. Eladók a vételár teljes összegének visszafizetését a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról rendelkező határozat kézhezvételétől számított 8, azaz nyolc napon belül kötelesek teljesíteni.

Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog átruházás hatósági jóváhagyása megtagadásra kerül, azaz az adásvételi szerződés sem Vevővel, sem más elővásárlásra jogosulttal nem hatályosul, úgy Eladók a korábban teljesített vételár teljes összegét kötelesek – a vételár megfizetésével azonos módon – visszafizetni Vevő részére. Eladók a vételár teljes összegének visszafizetését a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadásáról rendelkező határozat kézhezvételétől számított 8, azaz nyolc napon belül kötelesek teljesíteni.

5. A birtokba adás időpontja

5.1. Szerződő Felek az Ingatlan birtokba adásának időpontját az alábbiak szerint határozzák meg:

5.1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlant jelenleg is Vevő használja, ezért külön birtokbaadásról rendelkezni nem szükséges.

5.2. Vevő a birtokba adás időpontjától viseli az Ingatlan tulajdonost terhelő terheit és szedi annak tulajdonost illető hasznait.

6. A bejegyzési engedély

6.1. Eladók és Vevő jelen szerződés aláírásával külön-külön, önállóan nyilatkozzák, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés alapján az Ingatlan tekintetében Vevő 1/1 eszmei hányadú tulajdonjogát bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímen, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7. Elállási jog

7.1. Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy amennyiben

a) Eladók valamely – jelen szerződésbe foglalt – Ingatlanra, illetve Ingatlan vonatkozó nyilatkozata nem valós;

b) Vevő az Ingatlant nem tudja a jelen szerződésben rögzített időpontban birtokba venni;

úgy a Vevő jogosult póthatáridő tűzése és előzetes értesítés nélkül, egyoldalú írásos nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni. Vevő az elállási jog gyakorlását tértivevényes levélben köteles az Eladókkal közölni.

8. Illeték- és adófizetési kötelezettség

8.1. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben szereplő vételár a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt [a továbbiakban: NAV] az illeték kiszabása szempontjából nem köti, tekintettel arra, hogy az illeték kiszabása a NAV értékelése alapján történik.

8.2. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan tulajdonjogának visszterhes megszerzése után az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény [a továbbiakban: Itv.] alapján illetékfizetési kötelezettsége keletkezik. Az Itv. 19. §-ának (1) bekezdése alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke az Ingatlan forgalmi értéke után 4 %.

Vevő kijelenti, hogy a NAV által – az Ingatlan-vagyonszerzés adatainak visszterhes és ajándékozással történő szerzés esetén való bejelentésére – rendszeresített B400E adatlapon rögzített illetékkedvezményi és illetékmentességi lehetőségeket megismerte.

Vevő erre figyelemmel kijelenti továbbá, hogy a jelen pontban rögzített illetékkedvezményben, illetékmentességben részesül. Ezen felül Vevő kötelezettséget vállal az illeték megfizetésére, amelyet a NAV külön felhívására kell megfizetnie.

8.3. A földművesnek minősülő Vevő feltétel nélkül és visszavonhatatlanul nyilatkozta, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a jelen szerződéssel megvásárolt

a) termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

b) termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és

c) termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő már most kéri, hogy az illeték kiszabásánál a NAV a jelen szerződésben rögzített tények és nyilatkozatok alapján vegye figyelembe, hogy a tulajdonszerzés az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja, valamint a (18) és (18a) bekezdései alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

8.4. Vevő tudomásul veszi az **Ügyvéd** tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az **Ingatlan** használatát, annak megkezdését 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. **Vevő** kifejezetten nyilatkozik, hogy az ingatlan használatát annak megkezdésétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteti.

8.5. Ügyvéd tájékoztatja **Eladókat**, hogy az 1. pontban megjelölt, tulajdonában álló **Ingatlan** adásvétel útján történő átruházás, származó jövedelmük után **Eladókat** személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli, tekintettel arra, hogy tulajdonszerzésük időpontjától számítva több mint öt év eltelt.

Eladók már most kéri, hogy a **NAV** vegye figyelembe, hogy a tulajdonközösség megszüntetés (megosztás) jogcímen megszüntetett Kispalád 068 hrsz-ú ingatlan megosztása során kialakult Kispalád 068/7 hrsz-ú ingatlan kialakulása nem eredményezett új tulajdonszerzést. **Eladók** nyilatkozzák továbbá, hogy a kiinduló 068 hrsz-ú ingatlanban már több mint 5 éve tulajdonjoggal rendelkeznek, nyilatkozzák továbbá, hogy az öröklés útján szerzett eszmei hányadot 2021. évben ipso jure szereztek meg.

Eladók kifejezetten nyilatkozzák, hogy tudomásul veszi azt a tényt, hogy az **Ügyvéd** megbízása nem terjed ki a fizetendő személyi jövedelemadóval kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatásra. **Eladók** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségükkel kapcsolatban az **Ügyvédtől** további tájékoztatást nem kérnek, figyelemmel arra, hogy a fizetendő személyi jövedelemadó vonatkozásában más szakértő (könyvelő) tanácsadását veszik igénybe.

9. A Földforgalmi tv.-ben és egyéb jogszabályokban előírt nyilatkozatok

9.1. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett **Ingatlan** 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy amennyiben az **Ingatlan** harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a jogviszony megszűnését követően az előző bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

9.2. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdése alapján nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása; **nyilatkozza** továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.3. Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozza, hogy az **Ingatlan** tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem haladja meg a 300 hektárt, azaz a földszerzési maximumot.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

9.4. Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozza, hogy az **Ingatlan** tulajdonjogának megszerzésével a birtokában lévő föld területnagysága – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem haladja meg az 1200 hektárt, azaz a birtokmaximumot.

9.5. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a **Földforgalmi tv. 14. §-ának (1)-(2) bekezdése** alapján tett nyilatkozatának valótiansága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területére vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

9.6. Vevő a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdésének b) pont ba)-bc) alpontjai alapján nyilatkozza, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, valamint a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki.

10. Tájékoztatás a hatósági és egyéb eljárásokról

10.1. Szerződő Felek tudomásul veszik az **Ügyvéd** tájékoztatását arról, hogy az **Eladóknak** jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül kezdeményezniük kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását [a továbbiakban: előzetes vizsgálat]. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

...ódó Felek tudomásul veszik az Ügyvéd tájékoztatását arról, hogy ha az önkormányzatok és a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés hatályba lépésére való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem kizárja az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását.

10.3. Szerződő Felek tudomásul veszik az **Ügyvéd** tájékoztatását arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A hirdetményi úton történő közlés időtartama 30 nap.

10.4. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen szerződés a **Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése** alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződésnek minősül. A hirdetményi közlést követően a hatósági jóváhagyásra irányuló hatósági eljárás ügyintézési határideje további 80 nap. Az ügyintézési határidőbe nem számít be a helyi földbizottsági állásfoglalás beszerzésének, az állásfoglalás kialakításához szükséges adatszolgáltatásnak az időtartama, amely 30-45 nap között várható.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy vagy személyek a szerződésre szabályszerűen elfogadó jognyilatkozatot vagy jognyilatkozatokat nyújtanak be, úgy a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban az elővásárlási sorrendben első helyen álló személlyel kerül jóváhagyásra a szerződés, azaz ez a személy, amennyiben nem azonos a **Vevővel**, úgy jelen adásvételi szerződés szerinti **Vevő** helyébe lép.

10.5. Jelen adásvételi szerződésben rögzített tulajdonjog változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére kizárólag a hatósági jóváhagyást követően, külön ingatlan-nyilvántartási eljárásban van lehetőség. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás ügyintézési határideje 60 nap.

10.6. Ügyvéd tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy jelen szerződés aláírása és **Ügyvéd** általi ellenjegyzése nem eredményezi **Vevő** tulajdonszerzését. **Vevő** kizárólag abban az esetben szerzi meg az **Eszmei hányad** tulajdonjogát, amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyásra és a tulajdonjog átruházás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

11. A költségek viselése

11.1. Vevő vállalja a jelen adásvétellel kapcsolatos valamennyi díj, illeték és költség – különösen az ügyvédi megbízási díj, igazgatási szolgáltatási díj, esetlegesen letétkezelési díj – viselését. A **Vevő** által megfizetett ügyvédi megbízási díjat, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült költségeket külön ügyvédi megbízási szerződés rögzíti.

12. A Szerződő Felek állampolgársága és cselekvőképessége

12.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek), akiknek a cselekvőképessége nincs korlátozva.

13. A Szerződő Felek azonosítása

13.1. Ügyvéd tájékoztatja **Szerződő 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 adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.

13.2. Szerződő Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerünek rögzítésre jelen szerződésben. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben az azonosítás során megadott adatokban változás következik be, úgy a változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

13.3. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. **Szerződő Felek** adatait jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

13.4. Ügyvéd tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény [a továbbiakban: Üttv.] 32. §-ának (3), (9) és (10) bekezdései értelmében jelen szerződés aláírását megelőzően a felek adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének, valamint az általuk bemutatott, személyazonosításra alkalmas okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, vagy a járművezetői engedély-nyilvántartásból, vagy az útiokmány-nyilvántartásból, vagy a központi idegrendszert nyilvántartásból elektronikus úton adatigénylésre köteles. **Ügyvéd** tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy az elektronikus úton történő adatigénylés jelen szerződés. **Szerződő Felek** által történő aláírását megelőzően megtörtént.

14. Ügyvédi megbízás

14.1. Szerződő Felek jelen szerződés, valamint a külön okiratba foglalt bejegyzési engedély és az ahhoz kapcsolódó letéti szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével **dr. Polák Gergő ügyvédet** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Nyírfák tér 2. 1/0.) nyilvántartó ügyvédi

kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara; nyilvántartási szám: 100/2021.; kamari azonosító száma: 36079666; a továbbiakban: **Megbízott**) bízák meg.

14.2. Szerződő Felek kifejezetten nyilatkozzák, hogy hozzájárulásukat adják a közös megbízáshoz.

14.3. Szerződő Felek meghatalmazzák **Megbízottat** az Üttv.-ben rögzített jogi képviseletük teljes körű, korlátozás nélküli ellátásával a jelen szerződésben rögzített tulajdonjog változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges valamennyi hatósági és nem hatósági eljárásban. A jogi képviselet kiterjed különösen a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal előtt jelen szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásra, a hirdetményi közléssel kapcsolatos jegyzői eljárásra, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt jelen szerződés alapján a tulajdonjog változások bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásra. **Eladók** a fentiek alapján kifejezetten tudomásul veszik, hogy **Megbízott** megbízása nem terjed ki a fizetendő személyi jövedelemadóval kapcsolatos részletes tájékoztatásra. **Vevő** meghatalmazza továbbá **Megbízottat**, hogy a NAV által rendszeresített B400-as adatlapot képviseletében, a jelen szerződésben rögzített nyilatkozatok alapján aláírja.

14.4. Eladók meghatalmazzák **Megbízottat**, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása érdekében a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem nyomtatványt képviseletükben eljárva aláírja és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtja.

14.5. Megbízott a jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazásokat jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

15. Záró rendelkezések

15.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ügyvéd felhívta a figyelmüket arra, hogy az adásvételi szerződést annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el. Kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésbe foglalt jogügylet lényegéről, a kapcsolódó okiratról és annak jogi következményeiről az Ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. **Szerződő Felek** hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés az általuk előadottakat tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon.

15.2. Jelen szerződés hatályon kívül helyez minden megállapodást, amely **Szerződő Felek** között jelen szerződéssel összefüggésben, a jelen szerződés aláírását megelőzően akár írásban, akár szóban létrejött.

15.3. Jelen szerződés érvényesen kizárólag **Szerződő Felek** közös megállapodása esetén, írásban módosítható.

15.4. Jelen szerződésben nem, vagy nem kielégítő részletességgel szabályozott kérdésekben a jelen szerződés aláírásának napján hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.

15.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat elsődlegesen tárgyalásos úton kívánják rendezni. Ennek sikertelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

15.6. Jelen szerződés 9. azaz kilenc szó szerint megegyező eredeti példányban, példányonként 3, azaz három elválaszthatatlan módon összefűzött lepon készült, amely 6. azaz hat folyamatos számozással ellátott oldalból és 15. pontból áll. A 9 eredeti példány közül 1 eredeti példány a Földforgalmi tv. 8. §-a alapján biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült. **Ügyvéd** a szerződés eredeti példányait, az aláírásukat megelőzően külön-külön az Üttv. 43. §-ának (4) bekezdése alapján fém ringli gyűrűvel úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. A **Szerződő Feleket** megillető eredeti példányok átvételét a **Szerződő Felek** jelen okirat aláírásával igazolják.

Szerződő Felek jelen szerződést – elolvasás, értelmezés és a magyarázatok kölcsönös megadása után – mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kisplád, 2026. október

Morvai Mihályné,
mint Eladó1

Szőke-Morvai Renáta,
mint Eladó2

Kopasz István,
mint Vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem

Nyíregyházán, 2026. október napján

Dr. Polák Gergő
egyéni ügyvéd

kamari azonosító szám: 36079666
székhely: 4400 Nyíregyháza, Nyírfák tér 2. 1/3.
aliroda: 4320 Nagykálló, Zrínyi Miklós utca 20

Handwritten notes:
A kombináció ki Pontokban közzététel időpontja: 2026.10.26.
A közzététel napja: 2026.10.27.
A jognyilatkozat megküldésére irányva
A határidő utolsó napja: 2026.11.25.
A határidő jogvesztés!
A levelezés napja: 2026.11.26.
Kisplád, 2026.