

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésztől **Papp-Kovács Éva** (születési neve: _____, szül: _____, an: _____, személyi azonosító száma: _____, szig.sz.: _____, adóazonosító jele: _____, lakcíme: 4141 Furta, Szabadság út 3., magyar állampolgár), mint **Eladó**

másrészről **Bihariné Máté Regina** (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, lakcíme: 4144 Darvas, Csiff major 1., személyi igazolvány száma: _____, adóazonosító jele: _____, személyi azonosítója: _____, földművesi nyilvántartásba vételi száma: _____, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: _____, magyar állampolgár), mint **Vevő**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

- Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CCXII. törvényben (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul, és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamatáról és időtartamáról, az azzal szembeni jogorvoslat módjáról, az esetleges kockázatokról, amelyeket a felek tudomásul vettek. Szerződő felek ezen tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Zsáka külterületi 0318/3 hrsz-ú, 1 ha 2686 m² alapterületű, 21,78 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Eladó vállalja, hogy ezen ingatlanát nem terheli meg, azt fedezetül, biztosítékkul nem adja, és arra nem jegyeztet be olyan jogot, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.
- Felek a 2. pontban megjelölt ingatlan vételárát 2.178.000.- Ft, azaz Kettőmillió-százhetvennyolcezer forint összegben határozzák meg és fogadják el. Vevő az ingatlan teljes vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg azonnali utalással fizette meg Eladó részére oly módon, hogy ezen összeget Eladónak a 11773384-00803810 számú számlaszámára átutalta. Eladó a vételár számláján történő jóváírását elismeri és nyugtázza. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen szerződés hatósági jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból megtagadja, úgy a határozatról történő tudomásszerzését követő 8 napon belül az ingatlan teljes vételárát a vevő részére visszautalja.
- Felek tudomásul veszik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.-19. §-ai alapján, a föld eladása esetén, az elővásárlási jogok sorrendjére vonatkozó tájékoztatást. Vevő, mint szerző fél büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjának megfelel és elővásárlási jogosultsága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontján alapul (olyan földműves, akinek a mezőgazdasági üzemenközpontja – a Csiff Land Kft. – legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van), továbbá Vevő a 18. § (4) bek. a) pontja szerint legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja.
- Felek rögzítik, hogy a megvásárolt földterületen 2036.04.14. napjáig bejegyzett földhasználó van, a földet évi 40 kg őszi búza/AK aratáskori piaci ár ellenérték fejében a Csiff-Land Kft. (4144 Darvas, Csiff major 0103/11 hrsz.) haszonbérli használja, amelyben Vevő 25 %-ot meghaladó arányú tulajdonos. A Kft. nyilvántartásba vett mezőgazdasági termelőszervezet, a bejegyző határozat száma: 510833/2/2014.06.06, agrárkamara tagsági azonosító: G41440000709. A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdése alapján a Vevő 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 használja. A 2013. évi CXXII. tv. (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés ab) pontja alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a föld használatát valamely érvényes jogcímen a tulajdonjogot szerző fél a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet részére engedi át. A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdése alapján a Vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokába a szerződés jóváhagyását követő napon léphet (birtokát ruházás).

Papp-Kovács Éva eladó

Bihariné Máté Regina vevő

Dr. Nagy András ügyvéd

Dr. Nagy András
ügyvéd4026 Debrecen, Bethlen u. 10. 2. / 1. em. 111.
Telefon: +36/50/104-4371
Adószám: 5120316-2-20

7. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bek-e alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati díjtartozás), továbbá a 14. § (2) bek-e alapján vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdonában, illetve használatában lévő termőföld mennyisége, ide értve jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld mennyiségét is, nem haladja meg a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a 2013. évi CXXII tv. 10. és 16. §-ában meghatározott földszerzési, továbbá birtokszerzési maximumot.
8. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Amennyiben tudomása ellenére mégis rendelkezne részarány-tulajdonnal, kijelenti, hogy a tulajdonában lévő részarány-tulajdon összesített aranykerona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértartékának együttes összege nem több, mint 300.
9. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Zsáka külterületi 0318/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, per-, teher- és igénymentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (bejegyzési engedély).
10. Vevő, mint földműves vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett föld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Ennek alapján Vevő kéri az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentesség megállapítását.
11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni, ha:
 - az ingatlanra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak,
 - jelen szerződés tárgyát képező bármely ingatlanra a szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, mely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be),
 - a Vevő érdekmúlására alapítottan abban az esetben, ha harmadik személy a Vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtámadja.Az elállás esetén a szerződés a megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg, és ez esetben az átadott vételárat Eladó köteles a Vevő részére az elállás bejelentését követő 3 napon belül visszafizetni.
12. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a felek maguk viselik. Jelen szerződés hatósági jóváhagyása a 2013. évi CXXII. törvény 27. §. 3. bekezdése alapján mentes az igazgatási szolgáltatási díj fizetése alól.
13. Szerződő felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvédnek a személyi jövedelemadó bevallására és fizetésére, valamint a visszerthes vagyonátruházási illeték fizetésére irányuló jogszabályi rendelkezésekről történő kioktatását.
14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit, továbbá a 2013. évi CXXII. tv-t, a 2013. évi CCXII tv-t, valamint 1997. évi CXLI tv-t kell alkalmazni.
15. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképeseek, ügyletkötési képességük nem korlátozott.
16. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.
17. Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, így az ügyvédi munkadíjat és az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat a Vevő viseli.
18. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

rapp-Kovács Éva eladó

Bihariné Máté Regina vevő

Dr. Nagy Andrea ügyvéd

Dr. Nancy Audette

[illegible]

40.3 Deinsen, T. 1992. 12. 1.

Verfahren: 2.104-01

Adiosan, 5-2904b.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás (ügyfél-átvilágítás) során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos személyét és adatait érintően bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

1. Papp-Kovács Éva eladó, valamint Bihariné Máté Regina vevő megbízzák Dr. Nagy Andrea 4026 Debrecen Bethlen u. 10-12/A. I/11. szám alatti székhelyű ügyvédet (nyilvánartó kamara: Debreceni Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító szám: 36065820) a jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére és képviselőtük ellátására a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, valamint az okirattal kapcsolatos földhivatali eljárásban való teljes jogkörű képviselőtükre, e körben arra hogy a Zsáka külterületi 0318/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és ezzel egyidejűleg az Eladó tulajdonjoga ingatlan-nyilvánartásból történő törlésére irányuló eljárásban az ügyvédi törvényben meghatározottak szerint eljárjon. A megbízást és meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd elfogadja. Vevő meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet a B400E jelű adatlap elkészítésére és benyújtására azzal, hogy a meghatalmazás kizárólag az elkészítésre és a benyújtásra terjed ki, az illetékeljárásra és az illetékeljárás során keletkező döntések átvételére azonban nem. Ezen meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti okiratot áttanulmányozták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Debrecen, 2026. október 14.

Papp-Kovács Éva eladó

Bihariné Máté Regina vevő

Ellenjegyzem és ellenjegyzem:

Dr. Nagy Andrea ügyvéd

Debrecen, Bethlen u. 10-12/A. I/11.

Kamarai azonosító szám: 36065820

Debrecen, 2026. október 14.

Dr. Nagy Andrea

4026 Debrecen, Bethlen u. 10-12/A.ép. I/11.
Tel: 06-30-904 1270
Adószám: 15121443-2-29

Előjegyzés ideje: 2026. október 28.
Közlés kezdő napja: 2026. október 29.
Jognyilatkozat benyújtására nyitva
álló határidő utolsó napja: 2026. november 24.
E határidő jogvesztő!
Levelező napja: 2026. november 30.

Az adásvételi szerződés elektronikus köznevelési
munkafüzet.

ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.*

*Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.*



Dátum:
2026.10.27
14:49:45 +01'00'

* A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék."