

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **SZÓRÁDI DÁNIELNÉ**lakcíme: 2534 Tát, Váci Mihály utca 3. sz., **tul. hányada: 118/28489, állampolgársága: magyar** – mint **eladó** -

másrészről pedig **MOLNÁR JÓZSEF** lakcíme: 4030 Debrecen, Kádár u. 16. 2.a., adóazonosító jele: 8425261228, agrárkamara azonosító száma: **S440000478131**, regisztrációs száma: **1004739610**, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: **OCSG-00076291** (2021.01.01 előtt családi gazdaság nyilvántartási száma: **15/03423**), földműves nyilvántartási száma: **510334/2014. (04. 23.)**, üzemközpont fekvése szerinti ingatlan adatai: **Ura külterület 0259/10 hrsz., állampolgársága: magyar** – mint **vevő** – között az alulírott napon és helyen a következők szerint:

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, miszerint az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartási Rendszerről lekért Tulajdonlap-másolat (teljes, ügyleti) tanúsága szerint a **tyukodi 0461/9 hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú **7 ha. 7295 m²** nagyságú **107,01 AK** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanban **Szórádi Dánielné** eladó **118/28489-ed** arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Megállapítják továbbá, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlan-rész per-, igény-, és tehermentes, melynek tényéért eladó teljes szavatosságot vállal, és kijelenti, hogy azt semminemű elmaradott köztartozás nem terheli.

2. A fentiek megállapítása után fent nevezett eladó ezennel eladja az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlan-részét a kölcsönösen megállapított **64.000.- Ft.**, azaz **Hatvan-négyezer forint** vételárért **Molnár József** vevőnek.
3. Vevő az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlan-részt a 2. pontban megállapított vételárért megveszi, amely vételár megfizetésének módjáról és ütemezéséről szerződő felek az alábbiak szerint állapodnak meg:
 - Vevő az ingatlan-rész teljes vételárát – **64.000.- Ft-ot** - köteles az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételét (kifüggesztését) követő 15 napon belül kiegyenlíteni az eladó részére akként, hogy a vételár teljes összegét egyösszegben átutalja az eladó által külön megadott bankszámlaszámra.

Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetésének tényét a banki jóváírási értesítő igazolja-, mely jóváírási értesítőt a vevő köteles az utalást követő 2 munkanapos határidőn belül **Dr. Gellért-Kovács Adrienn** ügyintéző ügyvédnek eredetiben bemutatni, egy másolati példányát pedig ügyintéző ügyvéd részére átadni, míg eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen összeg bankszámláján történő jóváírásáról haladéktalanul igazolható módon (SMS-ben, vagy e-mailben) értesíti okiratszerkesztő-ügyintéző ügyvédet. Eladó nyilatkozik, miszerint a vételár megfizetésének ezen módját – a vételár bankszámlára való utalással történő teljesítését – elfogadja és azt saját kezeihez történő teljesítésként tekinti.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan-részt a vételár teljes kiegyenlítésének napján jogosult birtokba venni, és ettől az időponttól kezdődően húzza annak hasznait, de viseli a vele járó terheket is.
5. Eladó kiköti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan-rész feletti tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. A vételár teljes kiegyenlítésének igazolásával egyidejűleg – külön okiratban rögzítetten - azonban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlan-részre a vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek megállapodása alapján ezen külön okirat – a tulajdonjog bejegyzési engedély – a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést szerkesztő **Dr. Gellért-Kovács Adrienn** ügyintéző ügyvédnél ügyvédi letétként elhelyezésre került.

Ügyintéző ügyvéd a fenti tulajdonjog átruházását tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott 5 eredeti példányban készült nyilatkozatot az eladó által a vételár megfizetését igazoló értesítés birtokában jogosult és köteles benyújtani az illetékes Mátészalkai Földhivatali Osztályhoz a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult eredeti banki átutalási igazolással hitelt érdemlően igazolni a teljes vételár megfizetésének tényét.

Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítés határidejéig az általa átadott tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatot nem kérheti vissza és azt az ügyvéd részére nem adhatja ki.

Az okiratot őrző ügyintéző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a tulajdonjog bejegyzési engedélyek példányait nem használhatja fel, és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a tulajdonjog bejegyzési engedély elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

Eladó és okiratszerkesztő-ügyintéző ügyvéd az e pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

6. Vevő kijelenti, hogy **magyar állampolgár**, és „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 5. §. 7. pontja szerinti **földművesnek** minősül-, nyilatkozik továbbá, hogy a **Földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdése e.)** pontja alapján - mint olyan földműves, akinek a lakóhelye, illetve a mezőgazdasági üzemközpontja több, mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa a jelen adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km. távolságra van - elővásárlási jog illeti meg azzal a további jogosultsággal, hogy **18. §. (4) bekezdése a.)** pontja szerint a vevő egyben **őstermelők családi gazdaságának képviselője**.
7. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a **Földforgalmi törvény 16. §. (1) és (2) bekezdéseiben** foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan-rész tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert annak megszerzésével sincs a tulajdonában és hasznélvezetében **300 ha.** területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi jogügylet folytán tulajdonába kerülő ingatlan-résszel együtt sem birtokol **1200 ha.** nagyságú földterületet.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §. (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással nyilatkozik arról is, hogy részarány tulajdonnal rendelkezik, azonban a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

8. Vevő – a Földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdésében foglaltakra hivatkozással – kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan-rész harmadik személy használatában van, abban az esetben az ingatlan-részen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. §. (4) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Szerződő felek – a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 15/A. §-ban foglaltakra hivatkozással – rögzítik, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlan-rész sem hatályos, sem a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
9. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 1. pontban írt ingatlan-rész - termőföld – használatát – a 13. §. (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem használja.
10. Vevő – a Földforgalmi törvény 14. §. (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással – teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), nyilatkozik továbbá ezen törvényhely (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással arról, hogy vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött a jelen szerzést megelőző 5 éven belül.
11. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a Földforgalmi törvény 21. §. (1) bekezdésében foglaltak alapján az eladó köteles a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül ezen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére tértivevényes küldeményként megküldeni jóváhagyás, illetve a szerződés közzétételének elrendelése, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos – jegyzői hatáskörbe tartozó – eljárás lefolytatásának elrendelése céljából. Szerződő felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a jelen szerződés hatósági jóváhagyása. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új vevővel jön létre.
12. Szerződő felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, és a megtagadási ok nem orvosolható, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.
13. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §., 6:34. §., és 6:62. §. alapján együttműködésre kötelesek, így kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadná, és a megtagadás oka orvosolható, úgy a megtagadó/visszautasító határozat ügyintéző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 5 munkanapon belül együttműködnek egy megismételt szerződéskötésnél, - a jelen szerződésben megállapodott lényeges szerződési feltételek (változatlan vételár, változatlan birtokbaadás) mellett.
14. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötés költségeit és a kiszabásra kerülő illetékeket a vevő viseli. Ennek kapcsán vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, és kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban írt ingatlan-részt – 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 termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földművesként, őstermelőként – mező – illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. E kötelezettségvállalására tekintettel vevő kéri a NAV Sz.Sz.B. Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságát, hogy személyére nézve az Itv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adóbevallási és adófizetési kötelezettségének önállóan, az önadózás szabályai szerint köteles eleget tenni. Eladó nyilatkozik, miszerint az adásvétel tárgyát ingatlan-részt már több mint öt éve szerezte, így ezen ingatlan-rész értékesítéséből származó bevétele kapcsán személyi jövedelemadó bevallási, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem származik.
16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül a vevő köteles ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 3-hoz. (Mátészalkai Földhivatal) benyújtani.
17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (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 adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
- Szerződő felek a Pmt. előírásainak megfelelően jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.
18. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli.
- Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.
19. Szerződő felek a B400-as adatlap jelen szerződés alapján történő kitöltésére és nevükben és helyettük történő aláírására is meghatalmazzák eljáró ügyvédet, mely megbízásokat, meghatalmazásokat eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.
20. Okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírására Szórádi Dánielné eladó által Microsoft TEAMS hírközlő eszközön keresztül került sor, melynek kapcsán itt nevezett az alábbi nyilatkozatot teszi:

Alulírott Szórádi Dánielné eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozom, hogy a jelen okiratban foglaltak megfelelnek akaratomnak, és a jelen szerződésen tett aláírásom sajátomként ismerem el, mely aláírásom sajátomkénti elismerése elektronikus hírközlő eszköz útján történik. Alulírott okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozom, hogy itt nevezett eladó azonosítására elektronikus hírközlőeszköz formájában a Magyar Ügyvédi Kamara által meghatározott feltételeknek megfelelő elektronikus hírközlési eszköz útján került sor.

Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó ügyintézésrel – a hatósági jóváhagyás iránti eljárásra is kiterjedően, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével bezárólag – megbízzák és meghatalmazzák Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvédet, (Iroda: 4765 Csenger, Ifjúság u. 2. sz., KASZ: 36083586) aki ezen megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

22. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés eredeti példányait – azok aláírását megelőzően külön-külön az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján **fém ringli gyűrűvel** úgy fűtze össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók. Erre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a felek minden oldalon elhelyezett kézjegye mellőzhető.

Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük és – mint akaratunkkal mindenben megegyezőt – ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg írtuk alá.

Kelt, Táton, 2026. september hó 24. napján.

Ellenjegyzem az Ütv. 44. §. (2) bekezdésében írt eljárás útján Csengerben, 2026. október hó 01. napján azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Ütv. 44. §. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Szórádi Dánielné** eladó aláírásának tanúsítására terjed ki.

Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvéd
(KASZ: 36083586)

DR. GELLÉRT-KOVÁCS ADRIENN
ügyvéd
4765 Csenger, Ifjúság utca 2.
KASZ 36083586
Mobil: 06-30-756-8959
E-mail: ugyved1111@gmail.com
Adószám: 48246138-1-35

Szórádi Dánielné eladó

Kelt, Csengerben, 2026. október hó 01. napján.

Ellenjegyzem Csengerben, 2026. október hó 01. napján.

Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvéd
(KASZ: 36083586)

DR. GELLÉRT-KOVÁCS ADRIENN
ügyvéd
4765 Csenger, Ifjúság utca 2.
KASZ 36083586
Mobil: 06-30-756-8959
E-mail: ugyved1111@gmail.com
Adószám: 48246138-1-35

Molnár József vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Csengerben, 2026. október hó 01. napján.

Kif.napja: 2026. 10. 28.
Közlés első napja: 2026. 10. 29.
Előv. jogosult elf. jogny. megtételére
nyitva álló határi. utolsó napja: 2026. 11. 27.
**FIGYELEM! A FENTI HATÁRNAP
JOGVESZTŐ!**
Levétel napja:

Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvéd
(KASZ: 36083586)

DR. GELLÉRT-KOVÁCS ADRIENN
ügyvéd
4765 Csenger, Ifjúság utca 2.
KASZ 36083586
Mobil: 06-30-756-8959
E-mail: ugyved1111@gmail.com
Adószám: 48246138-1-35

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/12

Érkezett: 2026 OKT 13

573.526

Előszám: