A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Varga Ferenc ügyvéd
4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám
Telefon:+36-30-2058571 | E-mail:ferencdrvarga@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrészről* **GÉCZI LÁSZLÓ** (születési családi és utóneve: , születési helye és ideje: ., anyja születési családi és utóneve: , személyazonosító igazolványának okmányszáma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , lakóhelye: 4644 Mándok, Nyárfás utca 7. szám) mint **eladó** (továbbiakban: **„Eladó”**), *másrészről* **SÜTŐNÉ BATTYÁNYI BERNADETT** (születési családi és utóneve: , születési helye és ideje: anyja születési családi és utóneve: , személyazonosító igazolványának okmányszáma: személyi azonosítója: adóazonosító jele: , agrárkamarai nyilvántartási száma: , lakóhelye: 4600 Kisvárda, Táncsics Mihály utca 12. szám) mint **vevő** (a továbbiakban: **„Vevő”**),

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

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásában az alábbiak szerint felvett ingatlanok:
   1.1. a **Mándok külterület 017/5 helyrajzi szám** alatt felvett, 2 ha 1083 m² területű, 53,13 AK értékű, *„gyümölcsös”* művelési ágban nyilvántartott földrészlet, amelynek értékét a Felek *6.839.074,- Forintban, azaz hatmillió-nyolcszázharminckilencezer-hetvennégy Forintban* jelölik meg; az ingatlant a tulajdoni lap III/2. részének bejegyzése szerint *vezetékjog* terheli 22 kV-os közcélú légvezetékre 1484 m² területnagyságra, amelynek jogosultja az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., *valamint*
   1.2. a **Mándok külterület 017/6 helyrajzi szám** alatt felvett, 1 ha 2827 m² területű, 32,32 AK értékű, *„gyümölcsös”* művelési ágban nyilvántartott földrészlet, amelynek értékét a Felek *4.160.926,- Forintban, azaz négymillió-százhatvanezer-kilencszázhuszonhat Forintban* jelölik meg; az ingatlant a tulajdoni lap III/2. részének bejegyzése szerint *vezetékjog* terheli 22 kV-os közcélú légvezetékre 585 m² területnagyságra, amelynek jogosultja az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (a mándoki 017/5 és 017/6 helyrajzi számok alatt felvett földrészletek a továbbiakban együtt: **„Ingatlanok”**).

2. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2026. szeptember 10. napján lekérdezett tulajdonilap-másolat tanulsága szerint a fenti Ingatlanok – *a vezetékjogon túl* - a per-, teher- és igénymentesek, a tulajdoni lapokon 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 sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatást nem kezdeményezett.

3. 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 Ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanok egymással szomszédosak, valamint az Ingatlanok azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója az Eladó, így az Ingatlanok eladására az Fftv. 19.§ (5) bekezdése szerinti egybefoglalt vételáron, osztatlan szolgáltatásként (dologösszességként) kerül sor.

Géczi László
eladó

Sütőné Battyányi Bernadett
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026. év október hó 7. napján,
Dr. Varga Ferenc (4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám, kamrai azonosító szám: 36080814) ügyvéd;

5. Eladó eladja a Vevőnek az akadálytalan és tehermentes átírhatóságért szavatolva az Ingatlanokat, úgy ahogy a jelenben állnak, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban a Felek által kölcsönösen kialkudott *mindösszesen **11.000.000,- Forint, azaz tizenegymillió Forint** egybefoglalt vételáron.* Vevő az Ingatlanokat az Eladótól jelen szerződésben foglalt feltételek és vételár mellett megveszi.

6. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokon almafa ültetvény található, amely faállományának értékét a Felek *1.000.000,- Forintban, azaz egymillió Forintban* jelölik meg. Az Ingatlanok bekerítettek, azonban a drótháló kerítés leromlott állagú, hiányos, a kerítés értékét a Felek *100.000,- Forintban, azaz százezer Forintban* határozzák meg. A földrészleteken egyéb felépítmény vagy a földrészletek forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

7. Felek itt rögzítik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvétel vételi ajánlat és annak elfogadása is egyben, az okirat tartalmának megfelelően.

8. Felek nyilatkoznak, hogy a fent írt vételárat közös megállapodásuk alapján állapították meg, azt az Ingatlanok 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 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.

9. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok teljes vételárát – *mint vételárelőleget* - legkésőbb e szerződés Eladó által történő aláírásáig megfizeti az Eladónak, az Eladó Raiffeisen Banknál vezetett **12042816-02006813-00100007 számú bankszámlájára** történő átutalással teljesítendően. Eladó a megadott bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó nyilatkozik, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlán történt jóváírásról az azonnali átutalást követően haladéktalanul, még jelen szerződés aláírását megelőzően meggyőződött és e szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja az Ingatlanok vételárának Vevő általi maradéktalan teljesítését. Eladó kijelenti, hogy ezzel az Ingatlanok teljes vételára megfizetésre került, így a vételár Vevő általi teljesítésén felül a Vevő tehermentes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére és birtoka lépésére további feltételt nem támaszt.

10. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását a Vevővel - *bármilyen okból* – megtagadja a vételárelőlegként megfizetett teljes vételár a Vevő részére visszajár.

11. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat *a Vevő a jelen szerződés aláírásának a napján* köteles a Vevő birtokába bocsátani, Vevő pedig jogosult az Ingatlanokat a fentiek szerint birtokba venni (birtokátruházás). Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlanokat használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az azokkal kapcsolatos terheket is. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben jelölt Ingatlanokat megtekintette, azok állapotát ismeri, s azt jelen állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

12. Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlanok – *vezetékjogon túli* - per- teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanokon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlanok birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Eladónak bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.

Geczi László
eladó

Sütöné Battyányi Bernadett
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026. év október hó 7. napján,
Dr. Varga Ferenc (4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám, kamrai azonosító szám: 36080814) ügyvéd;

13. **Eladó jelen okiratban az Ingatlanok tulajdonjogáról végérvényesen és visszavonhatatlanul lemond. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a *Mándok külterület 017/5 és 017/6 helyrajzi szám* alatt felvett Ingatlanokra bejegyzett 1/1 – 1/1 arányú (egész) tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság ő minden további megkérdezése nélkül törölje és 1/1 tulajdoni arányra a tulajdonjogot – *mindkét ingatlan vonatkozásában* - a Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.**

14. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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 (közzétételre való alkalmasság megállapítása) céljából.

19. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5.§ 7. pontja szerinti **földművesnek minősül.**

20. Az Fftv. 13. (l) 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.

21. 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.§ (l) bekezdése szerinti kötelezettségeket.

22. 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.

23. Vevő kijelenti, hogy személyében nem esik a Fftv. 16.§-ában meghatározott tulajdon és birtokszerzési korlátozás alá.

Géczi László
eladó

Sütőné Battyányi Bernadett
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026. év október hó 7. napján,
Dr. Varga Ferenc (4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám, kamrai azonosító szám: 36080814) ügyvéd;

24. 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.

25. 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 – *minden e szerződés szerinti adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában* - mentesítse a visszterhes 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.

26. Vevő ügyvédi kioktatást követően nyilatkozik, hogy az Ingatlanok vonatkozásában **elővásárlási jog az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján illeti meg**, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának a tagja** (nyilvántartási száma: OCSG-00072358, központja: 4624 Tiszabezdéd, Sport utca 40. szám), valamint az Fftv. 5.§ 6. pontja szerinti **fiatal földműves**, melyekre tekintettel az **Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pontjában meghatározott jogosultsági csoporton belül, a 18.§ (4) bekezdés a)** és **b) pontjára figyelemmel illeti meg az elővásárlási jog**.

27. A szerződő felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák Dr. Varga Ferenc ügyvédet (4600 Kisvárda, 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 és a NAV B400e adatlap kitöltésével és elektronikus úton történő benyújtásával kapcsolatos 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.

28. 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.

29. 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-

Géczi László
eladó

Sütőné Battyányi Bernadett
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026. év október hó 7. napján,
Dr. Varga Ferenc (4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám, kamrai azonosító szám: 36080814) ügyvéd;

és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából.

30. 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.

31. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. és V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek 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 – 31 (harmincegy) 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: Kisvárda, 2026. év október hó 7. napján

..... Géczi László eladó	..... Sütőné Battyányi Bernadett vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kisvárda, 2026. év október hó 7. napján

Dr. Varga Ferenc ügyvéd
KASZ: 36080814

Dr. Varga Ferenc
ügyvéd
4600 Kisvárda, Kruccsay Márton utca 4
Telefon: +36-30/2[illegible]
Irodaszám: 7856[illegible]

Záradék:
Kifüggesztés időpontja: 2026.11.02
kifüggesztés korai napja: 2026.11.03
Előkészítésére jogosult jogi/ügyintézőt megfelelő nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.02
A határidő elmulasztása jogvesztő!
Kifüggesztés eredményének napja: 2026.12.03.

Szabolcs-Szatmár-Bereg [illegible] Kormányhivatal
[illegible]

Érkezett: 2026 OKT. 20
513.615
Szám: Melléklet:
Előszám: Előadó: