Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 02.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 03.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő!

Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal
14/1/2

Érkezett: 2026 OKT 09

Előzmény: 5B492 Melléklet

nab/1028-2/2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről
NYIRI LÁSZLÓ FERENC (szn.: Nviri László Ferenc, szül.hely,idő: , a.neve: szaj: , adóa.j: , szig.szám: , állampolgárság: magyar, lakcím: 4900 Fehérgyarmat, Táncsics Mihály utca 23.) mint **ELADÓ,**
DR. KOVÁCS BARNABÁS (szn.: Dr. Kovács Barnabás, szül.hely,idő: ., a.neve: szaj: , adóa.j: szig.szám: , állampolgárság: magyar, lakcím: 4911 Nábrád, Petőfi utca 8. tartózkodási hely: 1022 Budapest, Fillér utca 56. fsz/1.) mint **ELADÓ,**
KÓSA ÁRONNÉ (szn.: Pásztor Rozália, szül.hely,idő: a.neve: szaj: adóa.j: , szig.szám: ., állampolgárság: magyar, lakcím: 4911 Nábrád, Árpád utca 28.) mint **ELADÓ,**
KÓSA CSABA (szn.: Kósa Csaba, szül.hely,idő: , a.neve: , szaj: adóa.j: , szig.szám: , állampolgárság: magyar, lakcím: 4911 Nábrád, Szamos utca 13.) mint **ELADÓ,**
KÓSA ERIKA (szn.: Kósa Erika, szül.hely,idő: ., a.neve: , szaj: adóa.j: , szig.szám: állampolgárság: magyar, lakcím: 4911 Nábrád, Árpád utca 28.) mint **ELADÓ,**
KÓSA CSABÁNÉ (szn.: Kiss Katalin, szül.hely,idő: ., a.neve: , szaj: , adóa.j: , szig.szám: , állampolgárság: magyar, lakcím: 4911 Nábrád, Szamos utca 13.) mint **BANKSZÁMLA TULAJDONOS,**
továbbiakban: eladók, másrészről
SÁRAI CSABA (szn.: Sárai Csaba, szül.hely, idő: ., an.: , szaj.: adó.a.j.: , szig.szám: , állampolgárság: magyar, lakcím: 4911 Nábrád, Petőfi utca 64.) mint **VEVŐ,**
együttesen: Felek vagy Szerződő felek - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) Adásvétel tárgya

1.a.) Nyiri László Ferenc és Dr. Kovács Barnabás eladók eladják, vevő megveszi feltétel nélkül és visszavonhatatlanul a Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) által nyilvántartott hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Nyiri László Ferenc 27/1254-ed és Dr. Kovács Barnabás 27/1254-ed** tulajdoni hányadát képező **Nábrád külterület 04/190 hrsz.** alatt felvett, 3283 m2 nagyságú, 12,54 AK értékű, „gyümölcsös" megnevezésű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan), a kölcsönösen kialkudott Nyiri László Ferencet illető 15.000,-Ft vételárért (a vételárból az ültetvény értéke 1000,-Ft) és Dr. Kovács Barnabást illető 15.000,-Ft vételárért (a vételárból az ültetvény értéke 1000,-Ft) és szerződő felek – eladók pedig kifejezetten - véglegesen, feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak a fent megjelölt ingatlan tekintetében eladók fent megjelölt tulajdoni hányadának vonatkozásában, hogy az ingatlan-nyilvántartásba **vevőnek a Nábrád külterület 04/190 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában 54/1254-ed tulajdoni hányadú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön** és ezzel egyidejűleg **eladóknak** az Ingatlan vonatkozásában Nyiri László Ferenc 27/1254-ed és Dr. Kovács Barnabás 27/1254-ed tulajdoni hányadban fennálló **tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön a teljes vételár megfizetésének igazolásával egyidejűleg.**

1.b.) Kósa Áronné, Kósa Csaba, Kósa Erika eladók eladják, vevő megveszi feltétel nélkül és visszavonhatatlanul a Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) által nyilvántartott hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Kósa Áronné 200/1000-ed és 400/3000-ed, Kósa Csaba 400/1000-ed és 400/3000-ed, Kósa Erika 400/3000-ed** tulajdoni hányadát képező **Nábrád külterület 056/3 hrsz.** alatt felvett, 8002 m2 nagyságú, 10,00 AK értékű, „szántó" megnevezésű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan), a kölcsönösen kialkudott Kósa Áronnét illető 300.000,-Ft, Kósa Csabát illető 480.000,-Ft, Kósa Erika illető 120.000,-Ft vételárért és szerződő felek – eladók pedig kifejezetten - véglegesen, feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak a fent megjelölt ingatlan tekintetében eladók fent megjelölt tulajdoni hányadának vonatkozásában, hogy az ingatlan-nyilvántartásba **vevőnek a Nábrád külterület 056/3 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában 1/1-ed tulajdoni hányadú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön** és ezzel egyidejűleg **eladóknak** az Ingatlan vonatkozásában ósa Áronné 200/1000-ed és 400/3000-ed, Kósa Csaba 400/1000-ed és 400/3000-ed, Kósa Erika 400/3000-ed tulajdoni hányadban fennálló **tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön a teljes vételár megfizetésének igazolásával egyidejűleg.**

2.) Szerződő felek megállapítják, hogy vevő az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat **mindösszesen 930.000,-Ft,** azaz Kilencszázharmincezer forint **vételárért** megveszi.

Vevő az 1.) pontban megjelölt vételárakat a Megyei Igazgatási Szerv jóváhagyását követő 8 napon belül átutalással fizeti meg az alábbiak szerint:
- **Nyiri László Ferencet illető 15.000,-Ft** vételárat **az eladó saját nevén lévő** számú bankszámlájára,
- **dr. Kovács Barnabást illető 15.000,-Ft** vételárat **az eladó saját nevén lévő** számú bankszámlájára,

- **Kósa Áronnét, Kósa Csabát és Kósa Erikát illető mindösszesen 900.000,-Ft** vételárat a **Kósa Csabáné nevén lévő** számú bankszámlára.

Kósa Áronné, Kósa Csaba, Kósa Erika eladók a szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy a fent megjelölt, őket illető vételár a **Kósa Csabáné fent megjelölt bankszámlájára kerüljön teljesítésre.** Kósa Csabáné bankszámla tulajdonos a szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kötelezettséget vállal rá, hogy a bankszámláján történő vételár jóváírását követően az eladókat illető vételárral irányukba teljes körűen elszámol, valamint ezzel egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváírást követően haladéktalanul tájékoztatja erről eladókat.

Eladók ezen teljesítési módhoz kifejezetten hozzájárulnak és a vételár ezen teljesítési módját saját kezükhöz történő teljesítésként ismernek el.
Szerződő felek – eladó pedig kifejezetten - kötelezettséget vállalnak arra, hogy **a vételár Eladó bankszámláján történő maradéktalan jóváírását követő 3 napon belül hitelt érdemlő módon igazolják** eljáró ügyvéd felé a 3.) pontban rögzítettek szerint.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy jelen jogügylet a Megyei Igazgatási Szerv jóváhagyásához kötött.
Szerződő felek tudomásul veszik és kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az arra jogosultak (Megyei Igazgatási Szerv) jelen szerződés érvényességéhez nem járulnak hozzá, úgy szerződő felek az eredeti állapotot helyreállítják.

3.) A tulajdonjog átruházására vonatkozó nyilatkozatok és ingatlan-nyilvántartási rendelkezések
3.1.) A Vevő az 1.) pontban meghatározott Ingatlanok tulajdonjogát, a 2. pontban meghatározott teljes vételár megfizetésének feltételével és azzal egyidejűleg szerzi meg adásvétel jogcímén. Az Eladók az Ingatlanokon fennálló, őt megillető tulajdonjogot a teljes vételár megfizetésének feltételével és azzal egyidejűleg ruházza át a Vevőre.
3.2.) A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban meghatározott Ingatlanok tulajdonjoga a 2. pontban rögzített teljes vételár maradéktalan megfizetése esetén, annak feltételével száll át a Vevőre.
3.3.) A Szerződő Felek a Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legkésőbb jelen okirat ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásától számított 6 hónapos határozott időre fenntartja.
A Szerződő Felek az Eladók tulajdonjogának fenntartására és annak időtartamára, vonatkozó jelen pontban foglalt megállapodásukra, továbbá a Ptk. 6:216. (3) bekezdésében, továbbá az új Inytv. 35. § (1) bekezdés g.) pontjában foglaltakra figyelemmel jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kérik a Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, mint ingatlanügyi hatóságot – a Szerződő Felek pedig végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz - hogy az 1.) pontban meghatározott Ingatlanok 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga vonatkozásában Vevő, mint jogosult javára 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányban **a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog fenntartására a Szerződő Felek által meghatározott időpontig, azaz legkésőbb jelen okirat ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásától számított 6 hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze** adásvétel jogcímén.
A Szerződő Felek – Eladók pedig kifejezetten - végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz - hogy az 1.) pontban meghatározott Ingatlanok, eladók 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga vonatkozásában Vevő, mint jogosult javára 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányban a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Szerződő Felek által a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, azaz legkésőbb jelen okirat ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásától számított 6 hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.
3.4.) **Az Eladók** az 1.) pontban meghatározott Ingatlanokon 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányban fennálló tulajdonjogát a Vevő javára 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányban történő átruházásához, az Ingatlanok vonatkozásában a Vevő javára, 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát, amely nyilatkozat a Szerződő Felek közös, végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és kérelmét is tartalmazza, **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt, okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett külön íven szövegezett okiratban adja meg (Bejegyzési Engedély).** Ezen Bejegyzési Engedélyben a Szerződő Felek - Eladók pedig kifejezetten - végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz – amely nyilatkozatban a Szerződő Felek egyben közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot - hogy a Vevő javára az 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányú tulajdonjogot az 1.) pontban meghatározott Ingatlanok vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze az Eladók 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányban fennálló tulajdonjogának törlésével, és a Vevő javára jelen szerződés alapján bejegyzett tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésével egyidejűleg. Az Eladók az itt hivatkozott

Bejegyzési Engedélyt jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi.

3.5.) A Szerződő Felek tudomásul veszik, és megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladók részére a 2.) pontban meghatározott vételár igazoltan és maradéktalanul megfizetésre került Eladók által jelen szerződésben megjelölt bankszámlára, úgy a Bejegyzési Engedélyt okiratszerkesztő ügyvéd köteles és jogosult a Vevő részére kiadni 1 eredeti példányban legkésőbb a 2.) pontban meghatározott vételár igazolt megfizetését követő 5 munkanapon belül, egyidejűleg köteles és jogosult minden további feltétel nélkül az ingatlanügyi hatósághoz a Bejegyzési Engedélyt benyújtani 2 eredeti és 1 másolati példányban, és ezen okiratok alapján okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles kérelmet előterjeszteni minden további feltétel és Eladói hozzájárulás nélkül a Vevő javára a 3.1.) pontban foglaltak szerinti 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt az 1.) pontban meghatározott Ingatlanok vonatkozásában, a javára bejegyzett vevői jog törlésére és az Eladók 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányban fennálló tulajdonjogának törlésére irányuló kérelemmel együtt.

3.6.) A vételár Vevő által történő maradéktalan megfizetését, a Bejegyzési Engedély ügyvédi letétből történő kiadásának feltételeként Eladók köteles okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni a vételár Eladók bankszámláján történő maradéktalan jóváírását követő 3 munkanapon belül akként, hogy

a.) vagy a vételár Eladók bankszámláján történő jóváírásáról a jóváírás időpontját, összegszerűségét, bankszámlaszámot, közleményt tartalmazó banki igazolást küld meg okiratszerkesztő ügyvédhez vagy az abból kitűnő - e-mailt köteles Eladók küldeni okiratszerkesztő ügyvéd **jog@drbiroeniko.hu e-mail címére,**

b.) vagy a vételár átvételét tartalmazó nyilatkozatot okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan köteles megtenni.

Az itt hivatkozott eladói igazolás bármelyikének határidőben okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldése (azaz a Vevő teljesítéséről szóló, okiratszerkesztő ügyvéd felé történő tájékoztatást követő 3 munkanap elteltével) hiányában, annak elmaradása esetén a Vevő is jogosult igazolni okiratszerkesztő ügyvéd felé a vételár maradéktalan teljesítését az eredeti, az átutalás megtörténtét, annak teljesítését/teljesülését igazoló banki bizonylat, vagy a Vevő netbankról letöltött bankszámlakivonatának okiratszerkesztő ügyvéd részére e-mailben történő megküldésével, amely tanúsítja, hogy a vételár a Vevői számlán terhelésre került, és a kedvezményezetti számlaszám az Eladók által jelen szerződésben megadott bankszámla száma. Okiratszerkesztő ügyvéd ez utóbbi esetben is minden további feltétel nélkül jogosult és köteles a Bejegyzési Engedély és ezek alapján a Vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmének ingatlanügyi hatósághoz történő haladéktalan benyújtására.

3.7.) A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a banki igazolások eredetiségét nem vizsgálja. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy bármely vételár megfizetésének igazolása a 3.5. és/vagy a 3.6. pontban foglaltak szerint igazolható bármely módon.

3.8.) Az Eladók tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a kézbesítési e-mail címük a következő: info@etoki.hu, kosacsabane65@gmail.com, amely e-mail címet kizárólagosan Eladó használja, ahhoz más személy nem fér hozzá, kijelenti továbbá, hogy ezen e-mail címről érkező eladói tájékoztatásokat - amely az utolsó vételárrészlet átvételét elismerő nyilatkozatot tartalmazza - okiratszerkesztő ügyvéd az Eladótól érkező, hiteles tájékoztatásként jogosult elfogadni, vagy az Eladók kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a vételár megfizetését igazoló banki igazolást a vételár jóváírását követő 3 munkanapon belül személyesen juttatja el eljáró ügyvéd részére.

3.9.) A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vételár a jelen szerződésben rögzített határidőben nem kerülne megfizetésre az Eladók részére, vagy az Eladók által okiratszerkesztő ügyvéddel írásban (e-mail) közölt póthatáridőben az Eladók által megadott bankszámlára, úgy a Bejegyzési Engedélyt, okiratszerkesztő ügyvéd köteles Eladó számára – valamennyi letétbe vett példányt személyes átadással, vagy tértivevényes levélpostai küldeményként - visszaadni a Szerződő Felek által jelen szerződés 3.3. pontjában közösen megállapított, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó, a Vevő javára bejegyzett vevői jog időtartamára vonatkozó határidő elteltét követő 8 munkanapon belül.

3.10.)

a.) A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének időtartama alatt a 2. pontban rögzített teljes vételár igazoltan megfizetésre kerül az Eladó részére, és erre figyelemmel a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett Bejegyzési Engedély az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtása esetén a Vevő 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság adásvétel jogcímén bejegyzi, míg a Vevő javára bejegyzett tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot, valamint az Eladók 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törli.

b.) A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog Szerződő Felek által közösen megállapított határidőre történő bejegyzésének időtartama alatt a Bejegyzési Engedély az ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra nem kerül, a Vevő javára bejegyzett, tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság az új Inytv. 45. § (3) bekezdésében foglaltak alapján hivatalból törli, ennek elmaradása esetén az Eladók egyoldalú jognyilatkozatát tartalmazó kérelmére.

3.11.) A Szerződő Felek tudomásul veszik a 2013. évi V. törvény 5:38. § (2) bekezdésében foglaltakat, miszerint az Ingatlanok tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Az Eladók a teljes vételár megfizetése esetén a tulajdonjog átruházására és a birtok átruházására is köteles.

4.) Eladók az 1.) pontban megjelölt ingatlanok per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállalnak, valamint azért, hogy vevő korlátozásmentes birtokba lépését semmilyen körülmény nem akadályozza, vagy gátolja. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb korlátozás nem terheli. Eladók kijelentik, hogy a Földhivatali Információs Rendszerből 2026.10.02. napján kivett tulajdoni lapon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, sem ezen időpontot megelőzően, vagy azt követően az illetékes Földhivatali Osztályhoz semmilyen beadványt nem nyújtottak be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosított és a jelen szerződés hatálybalépésig nem biztosítanak.

Szerződő felek megállapítják, hogy a **Nábrád 056/3 hrsz.** alatti ingatlan tulajdoni lapjának III/2. pontjában: **közös tulajdon rendezésének kötelezettsége,** a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követő öt év leteltéig: 2031.03.04.

Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlanok aranykoronával rendelkezik, melyre tekintettel vételi ajánlat közlése megtörtént a tulajdonossal, amely elfogadásra került. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe foglaljuk a mai nappal, melyet eljáró ügyvéd megküld a szerződés előzetes megvizsgálása céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést annak tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg és 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételt (azaz a kifüggesztést, azonban a közzététel nem minősül az szerződés jóváhagyásának), továbbá a döntéséről tájékoztatja a feleket, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából, majd ezután dönt a szerződés jóváhagyásáról. Ezt követően kerül sor az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására.

5.) Szerződő felek megállapítják, hogy vevő az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat megtekintette és azt megtekintett állapotában vásárolja meg.

Szerződő felek megállapítják, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat **a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg veszi birtokba és használatba,** ettől az időponttól kezdve viseli az ingatlanok terheit és húzza annak hasznait.

6.) Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok, tulajdonszerzési képességük birtokában vannak, nem esnek sem elidegenítési, sem szerzési, sem ügyletkötési korlátozás alá.

7.) Szerződéskötés költsége és esetlegesen kiszabandó illetéke vevő terhét képezi.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket jelen jogügyletet érintő adó, illetve illeték fizetésére vonatkozóan, melyet felek tudomásul vesznek.

Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 10. §. (1) bekezdése szerint belföldi természetes személy és magyar állampolgár, így a föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni. A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §-ára tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezésére – az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő kijelenti, hogy MVH számú regisztrációs igazolással rendelkezik és kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt termőföldet a vásárlástól számított legalább 5 évig nem idegenítheti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, valamint a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a törvényben meghatározott birtokmaximumot.
Vevő kéri az illetékmentesség megállapítását a csatolt igazolások alapján.

Vevő nyilatkozom, hogy **földművesnek minősülök,** megfelelek a Földforgalmi tv. 5.§.7. pontjában meghatározott feltételeknek, a törvény szerinti nyilvántartásba földművesként már bejegyzésre kerültem, **bejegyző határozat száma:** , agrárkamarai nyilvántartási szám: .

Vevő nyilatkozom, hogy
a.) a földhasználati szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a már birtokomba lévő föld terület nagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.
b.) elfogadom, és tudomásul veszem, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az a.) pont szerinti nyilatkozatom valótlansága, úgy az ba) büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, és bb) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

c.) a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével- másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.
d.) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom.
Vevő nyilatkozom, és kötelezettséget vállalok arra, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.
Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos és jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom, továbbá kijelentem, hogy a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velem szemben hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
Vevő nyilatkozom, hogy a Földforgalmi törvény 13.§.(4) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, abban az esetben az ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§.(1) bek.,-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.
Vevő nyilatkozom - figyelemmel a 109/1999. FVM. rendelet 68/C.§.pontjára -, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában. Kijelentem, hogy tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

A **Nábrád 04/190 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában vevő a földforgalmi törvény szerinti **elővásárlási jogosultsággal rendelkezik:**
- **18. §. (1) bekezdés c)** pontja alapján: olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül (szomszédos terület: Nábrád 04/191 hrsz.),
- **18. §. (4) bekezdés a)** pontja alapján: őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG-

A **Nábrád külterület 056/3 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában a **földforgalmi törvény 20.§. (1) bekezdés i) pontja alapján elővásárlási jog nem áll fenn,** tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határú, Magyarország területén fekvő településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen Magyarország területén megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéskor való fennálltától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladó, szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő, a használati jogosultság harmadik személy javára történt átengedésével nem érintett földrészlet kizárólagos tulajdonának megszerzése.

Vevő nyilatkozom, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat **birtokösszevonás céljából vásároltam,** az eladóknak így a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII tv. 9.5.1. pontjának da., alpontja alapján a termőföld átruházásából származó jövedelme adómentes.

Eladók nyilatkoznak, hogy a **Nábrád 04/190 hrsz.** alatti ingatlanon **földhasználati jog van bejegyezve: 1997.01.01-től Nyiri László Ferenc részére családi használaton alapuló és 2025.07.22-től Sárai Csaba vevő részére tulajdonosi fölhasználat.**

Eladók nyilatkoznak, hogy a **Nábrád 056/3 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában **jelenleg hatályban lévő földhasználati szerződés** vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás **nincs.**

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv nem jelen szerződés vevőjével, hanem valamely harmadik személy elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést, abban az esetben az elővásárlási jogával élő harmadik személy tudomásul veszi, hogy a vevő helyébe lép és minden vevői kötelezettség őt terheli.

8.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. Szabályai szerint. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek, valamint a képviseletükben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés teljesítéséből eredő adatkezelési tevékenységük – így különösen a személyes adatok kezelése, továbbítása, illetve bármely egyéb, a személyes adatokkal kapcsolatos művelet – során maradéktalanul eleget tesznek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (a továbbiakban: Infotv.) és az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendeletében (a továbbiakban: GDPR) foglalt adatvédelmi kötelezettségüknek a személyes adatok védelmének lehető legteljesebb és legmagasabb szintű biztosítása érdekében. A Felek az

adatkezeléssel érintettek részére megfelelő tájékoztatást adnak és biztosítják az érintetti jogok gyakorlásának lehetőségét, ennek érdekében szükség esetén kölcsönösen és haladéktalanul együttműködnek. A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződés szerinti együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Félről, ezeket az adatokat bizalmasan kezelik. Harmadik személy részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. és a GDPR keretei között teszik hozzáférhetővé.
Üttv.45/A.§ ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviseletre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója szóban tájékoztatja szerződő feleket a fővárosi és megyei Kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010.évi CXXVI. törvény 20/P.§-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

9.) Szerződő felek jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével, a földügyi hatóság előtti képviselettel, az ingatlanügyi hatóság előtt a kötelező jogi képviseletet igénylő, tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével, valamint a kapcsolatos eljárások lefolytatásával **Dr. Bíró Enikő Beatrix (4900 Fehérgyarmat, Petőfi út 11. KASZ: 36057659) egyéni ügyvédet bízzák meg,** aki a megbízást elfogadja.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (2) bekezdés b) pontja alapján a „papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia", de a 43.§ (4) bekezdése alapján „a (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható", melyre tekintettel az **okirat eredeti példányai az aláírást megelőzően fém ringli karikával kerültek összefűzésre.**

Szerződő felek jelen adásvételi szerződés pontjait egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik.
Szerződő felek kijelentik, hogy minden a szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében a jelen szerződést nem, vagy másként kötötték volna.
Szerződő felek jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd jelenlétében helybenhagyólag aláírták.

Fehérgyarmat, 2026. október 5.

.....	.....	.....
Kósa Erika eladó	Nyiri László Ferenc eladó	Dr. Kovács Barnabás eladó
.....	.....	.....
Kósa Csaba eladó	Kósa Csabáné eladó	Sárai Csaba vevő

Nábrád, 2026. október 05.

.....
Kósa Áronné
eladó

Ellenjegyzem: Nábrád, 2026. október 05. napján
Dr. Bíró Enikő Beatrix ügyvéd

DR. BÍRÓ ENIKŐ BEATRIX
ÜGYVÉD
4900 Fehérgyarmat, Petőfi u. 11.
Adószám: 51911544-1-35
Tel.: 06-44/360-403; 06-70/3397-188
Bankszámla: 11600006-00000000-19411911
KASZ.: 36057659