# Egységes Okiratba Foglalt Adásvételi Szerződés

Amely létrejött alulírott szerződő felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:
**I.) Molnárné Balla Gyöngyi** (születési családi és utónév: i; születési hely: születési .; anyja születési neve: személyi azonosítója: személyazonosító igazolvány száma: adóazonosító jele: lakcímigazolvány száma: .) 4440 Tiszavasvári, Kinizsi utca 47. szám alatti lakos, és

**II.) Kaló Edit** (születési családi és utónév: ; születési hely: születési idő: .; anyja születési neve: , személyi azonosítója: ; személyazonosító igazolvány száma: adóazonosító jele: lakcímigazolvány száma: ) 9012 Győr, Öreg út 87. szám alatti lakos, *mint eladók (továbbiakban: **Eladók**) valamint*

**III.) Sipos Sándor** (születési családi és utónév: születési hely: születési idő: anyja születési neve: személyi azonosító jel: személyazonosító igazolvány száma: adóazonosító jele: adószáma: , kamarai nyilvántartási száma: MVH regisztrációs száma: őstermelői igazolvány száma: földműves nyilvántartási száma: , lakcímigazolvány száma: **4492 Dombrád, Vasút út 8. szám** alatti lakos, *mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)*

---

**1.)** Szerződő felek megállapítják, hogy Eladók tulajdonát képezi 5007/10014-ed – 5007/10014-ed arányban **Dombrád külterület 0190/32** helyrajzi számon nyilvántartott **3 Ha 2966 m2** területű, **50,07 Ak.** értékű **szántó** művelési ágú ingatlan. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

**2.)** Az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja az 1.) pontban körülírt ingatlant, aminek per-, teher- és igénymentességéért Eladók szavatolnak.

**3.)** Az ingatlan kölcsönösen kialkudott vételára: 10.549.120,- Ft, azaz Tízmillió-ötszáznegyvenkilencezer-százhúsz forint, ami fele-fele arányban illeti meg Eladókat a tulajdoni hányadaik alapján.

Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírásáig, 2026. október 12. napján megfizette az Eladóknak az Eladók nevén lévő alábbi bankszámlákra átutalással:

- Molnárné Balla Gyöngyi Eladó részére 5.274.560.- Ft vételárat az Eladó nevén az pénzintézetnél vezetett számú bankszámlára.
- Kaló Edit Eladó részére 5.274.560,- Ft vételárat az Eladó nevén az pénzintézetnél vezetett számú bankszámlára.

Eladók a vételár hiánytalan átvételét a jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

**4.)** Eladók az ingatlant jelen okirat hatósági jóváhagyásától számított 8 napon belül a Vevő birtokába adják, aki attól kezdve az ingatlan minden hasznát és viseli terheit.

**5.)** Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Földtörvény) 18. §. (1) bek. c) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő nyilatkozza, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Dombrádon van, amelynek közigazgatási területén jelen adás-vételi szerződés tárgyát képező föld fekszik. Vevő kijelenti, hogy legalább egy éve a tulajdonában van Dombrád külterület 0190/33 hrsz-u ingatlan, ami szomszédos a jelen adásvétel tárgyát képező földdel. Vevő kijelenti, hogy a Földtörvény 18. § (4) bek. a) pontja alapján legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja. Az OCSG száma: Vevő a Földtörvény 18. § (4) bek. b) pontja alapján fiatal földműves. A Vevőnek ezen a jogcímen van elővételi joga.

**6.)** Vevő nyilatkozik, hogy vállalja, hogy az 1.) pontban megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási

Molnárné Balla Gyöngyi Kaló Edit Sipos Sándor

Dr. Korponai István

kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozza továbbá a Vevő, hogy vele szemben jelen szerződés szerinti tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik, hogy jelen adásvétel nem esik a 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1) bek-ben meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá, mivel a már tulajdonában és a haszonélvezetében álló földterület nagysága nem éri el a 300 hektár területet a jelen adásvétellel megszerzett földterülettel együtt.

Vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

**7.)** Felek devizabelföldi nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs.

**8.)** Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban bejegyzésre kerüljön az 1.) pontban megjelölt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba.

**9.)** A szerződéssel kapcsolatos mindennemű költség (ügyvédi munkadíj, földhivatali díj) Vevőt terheli.

Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján, mint földművest, illetékmentesség illeti meg. Vevő vállalja, hogy a megvásárolt 1.) pont alatti termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és földművesként a termőföldet mezőgazdasági célra maga hasznosítja. Így Vevő megfelel Eladók tekintetében a személyi jövedelemadó mentesség feltételeinek.

**10.)** Szerződő felek jelen szerződés érvényességétől számított 15 napon belül a földhasználó személyében történő változást kötelesek bejelenteni a földhivatalnak. Vevő nyilatkozik, amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

*a)* időtartamát nem hosszabbítja meg, és

*b)* megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (1) bek-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Eladók tájékoztatják a Vevőt a Földtörvény 15/A. §-a alapján, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld használója 2003. 06. 23-tól határozatlan időre szívességi földhasználat jogcímén, ingyen térítés nélkül Karászi Kálmán, 4492 Dombrád, Erzsébet utca 6. szám alatti lakos.

Eladók nyilatkozzák, hogy Karászi Kálmán földhasználóval közeli hozzátartozói viszonyban nem állnak, továbbá rokonságban sem állnak.

**11.)** Eladók nyilatkozzák, hogy elfogadták a Vevő vételi ajánlatát az 1.) pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan, a jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés szerint. Eladók tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 21. §-a alapján jelen okiratot az aláírásától számított 8 napon belül előzetes jóváhagyásra meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, melyre Eladók kötelezettséget vállalnak. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés előzetes jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

**12.)** Jelen szerződés érvényességének feltétele az okirat hatósági jóváhagyása, melynek megadásáig szerződő felek között függő jogi helyzet áll fenn. Amennyiben az adásvétel nem kerül jóváhagyásra, vagy ha az okirat jogszabály szerinti közlésének határideje alatt a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult joghatályos elfogadó jognyilatkozatot tesz, és emiatt jelen adásvétel érvényesen nem jön létre a Vevővel, az Eladók kötelesek az átvett vételárat haladéktalanul visszafizetni a Vevőnek.

Molnárné Balla Gyöngyi

Kaló Edit

Sipos Sándor

Dr. Korponai István

**13.)** Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, földhivatali képviseletükkel, a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti képviseletükkel és a Tulajdonszerzés hatósági jóváhagyása iránti kérelem elkészítésével, benyújtásával, a jelen szerződésen a felek aláírása dátumának és az ellenjegyzésnek kézírással való feltüntetésével – ami nem minősül szerződés módosításnak -, Vevő a B400E adatalap kitöltésével, és elektronikus továbbításával a NAV részére, meghatalmazzák Dr. Korponai István egyéni ügyvédet (4600 Kisvárda, Várday István utca 79.), aki a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

**14.)** Szerződő Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél átvilágítás során a bemutatott okiratokról a Pmt. 7. §-a és 75. §-a alapján másolatot készítsen, a Pmt. 23. §-a szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, és engedélyezik, hogy eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú vagy elektronikus) másolatkészítés során kezelje.

A felek jelen szerződést elolvasták, azt mindenben akaratukkal megegyezőnek találták és ügyvédi tényvázlatként is elfogadva jóváhagyólag aláírták elismerve, hogy a szerződés 1-1 eredeti példánya aláírás után a birtokukba kerül.

Kisvárda, 2026.10.16.

.....
**Molnárné Balla Gyöngyi**
**eladó**

.....
**Kaló Edit**
**eladó**

.....
**Sipos Sándor**
**vevő**

Győr, 2026. 10. 26.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14.1.2
Érkezett: 2026 OKT. 31
Előszám: 515.717

A jelen okiratot szerkesztem és ellenjegyzem:
Kisvárdán, 2026. 10. 27.: napján:

**Dr. Korponai István**
**ügyvéd**
**KASZ: 36063584**

Dr. Korponai István
egyéni ügyvéd
4600 Kisvárda, Várday István u. 79
Tel./Fax: 45/416-301
Mobil tel.: +36-20/960-7557
Adószám: 77813006-2-35

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 19.
Elővásárlásra jogosult jogi/jogi latkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első és utolsó napja: 2026. 11. 20 ; 2026. 12. 21.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 22.

Dombrádi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
1
Dombrád

Dr. Nagy Dóra
jegyző