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* **BÓDI RÓBERT GYULA** (születési családi és utóneve: születési helye és ideje: [illegible] r, [illegible] , anyja születési családi és utóneve: személyi azonosítója: személyazonosító igazolvány okmányszáma: , adóazonosító jele: , lakóhelye: 4644 Mándok, Hunyadi utca 23. szám) mint **eladó** (továbbiakban: **„Eladó”**)

másrészről **SAJTOS-BÍRÓ ZSUZSANNA** (születési családi és utóneve: , születési helye és ideje: nyja születési családi és utóneve: személyazonosító igazolványának okmányszáma: személyi azonosítója: adóazonosító jele: , agrárkamarai nyilvántartási száma: lakóhelye: 4644 Mándok, Hunyadi utca 42. 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 képezi** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Mándok külterület 029/99 helyrajzi szám** alatt felvett, 2115 m² területű, 5,33 AK értékű, *„gyümölcsös”* művelési ágban nyilvántartott földrészlet (a továbbiakban: **„Ingatlan”**).

2. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2026. november 3. napján lekérdezett tulajdonilap-másolat tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon 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 Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

4. Eladó eladja a Vevőnek az akadálytalan és tehermentes átírhatóságért szavatolva az Ingatlant, úgy ahogy a jelenben áll, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban a Felek által kölcsönösen kialkudott *500.000,- Forint, azaz ötszázezer Forint vételáron*. Vevő az Ingatlant az Eladótól jelen szerződésben foglalt feltételek és vételár mellett megveszi.

5. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

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

7. Felek nyilatkoznak, hogy a fent írt vételárat közös megállapodásuk alapján állapították meg, azt az Ingatlan értékével és állapotával arányosnak tartják, így a szerződés aláírását követően értékaránytalanság jogcímén egymással szemben további követelésük nem lehet. Szerződő Felek

Bódi Róbert Gyula
eladó

Sajtos-Bíró Zsuzsanna
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026. év november 5. napján,
Dr. Varga Ferenc ügyvéd (4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36080814);

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.

8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok teljes vételárát – *mint vételárelőleget* - legkésőbb jelen szerződés aláírásakor banki átutalás útján megfizeti Eladónak, az Eladó kifejezett kérése szerint a K&H Banknál vezetett **10404436-86765053-77511009 számú bankszámlára.** Eladó a megadott bankszámlákra történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el. Eladó nyilatkozik, hogy a teljes vételár – *mint vételárelőleg* - megadott bankszámlán történt jóváírásáról jelen okirat aláírását megelőzően meggyőződött és aláírásával a vételár Vevő általi maradéktalan teljesítését elismeri és nyugtázza. Eladó kijelenti, hogy a vételár megfizetésén túl a Vevő tehermentes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére további feltételt nem támaszt.

9. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását a Vevővel - *bármilyen okból* - megtagadja, vagy a szerződést az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, a vételár Vevő részére – *Eladó által késedelem nélkül visszautalva arra a bankszámlára, amelyről a vevői utalás történt* – maradéktalanul visszajár.

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

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

12. **Eladó jelen okiratban az Ingatlan tulajdonjogáról végérvényesen és visszavonhatatlanul lemond. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Mándok külterület 029/99 helyrajzi szám alatt felvett földrészletre bejegyzett 1/1 (egész) arányú tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság az ő minden további megkérdezése nélkül törölje és a tulajdonjogot az Ingatlan 1/1 (egész) tulajdoni hányadára a Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.**

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

14. 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.

Bódi Róbert Gyula
eladó

Sajtos-Biró Zsuzsanna
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026. év november 5. napján,
Dr. Varga Ferenc ügyvéd (4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36080814);

15. 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.

16. 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.

17. 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.

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

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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

23. 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.

24. 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 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.

Bódi Róbert Gyula
eladó

Sajtos-Bíró Zsuzsanna
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026. év november 5. napján,
Dr. Varga Ferenc ügyvéd (4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36080814);

25. Vevő ügyvédi kioktatást követően nyilatkozik, hogy **az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog az Fftv. 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján illeti meg, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül**, tekintettel arra, hogy a Vevő helyben lakó és legalább egy éve tulajdonosa a *Mándok külterület 029/100 helyrajzi szám* alatt felvett földrészleteknek, amely szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlannal. A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy az Fftv. szerinti **fiatal földműves** melyre tekintettel az **Fftv. 18.§ (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jogosultsági csoporton belül, a 18.§ (4) bekezdés b) pontjára figyelemmel illeti meg az elővásárlási jog**.

26. 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 NAV B400e adatlap kitöltésére és elektronikus úton történő benyújtására irányuló 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.

27. 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.

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

29. 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.

30. 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

Bódi Róbert Gyula
eladó

Sajtos-Bíró Zsuzsanna
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026. év november 5. napján,
Dr. Varga Ferenc ügyvéd (4600 Kisvárda, Krucsay Márton utca 4. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36080814);

rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen – 30 (harminc) 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 november hó 5. napján

.....	.....
Bódi Róbert Gyula	Sajtos-Bíró Zsuzsanna
eladó	vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kisvárda, 2026. év november hó 5.

Dr. Varga Ferenc ügyvéd
KASZ:36080814

Dr. Varga Ferenc
ügyvéd
4600 Kisvárda, Kossuth Lajos utca 4.
Telefon: +36-30/2056677
Titkársági: 06/45/420-...

Zárada:
Kifüggesztés időpontja: 2026.11.19.
Kifüggesztés kerdő napja.- 2026.11.20.
Az elővásárlásra jogosult nyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.21.
Kifüggesztés levételének napja: 2026.12.22.

Elhatáridő jegyzet!