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* **SAJTOS-BÍRÓ ZSUZSANNA** (születési családi és utóneve: , születési helye és ideje: , anyja születési családi és utóneve: , személyazonosító igazolványának okmányszáma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , lakóhelye: 4644 Mándok, Hunyadi utca 42. szám) mint **eladó** (a továbbiakban: **„Eladó”**)

másrészről **KISS RÓBERT** (születési családi és utóneve: Kiss Róbert, születési helye és ideie: ., anyja születési családi és utóneve: , személyi azonosítója: , személyazonosító igazolványának okmányszáma: , adóazonosító jele: , agrárkamarai nyilvántartási száma: lakóhelye: 4644 Mándok, Hunyadi utca 25. szám) mint **vevő** (a továbbiakban: **„Vevő”**),

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

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó kizárólagos tulajdonát képezik** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásában az alábbiak szerint felvett földrészletek:
   a) a **Mándok külterület 029/55 helyrajzi szám** alatt felvett, 2154 m² területű, 5,43 AK értékű, *„gyümölcsös”* művelési ágban nyilvántartott földrészlet, amelynek értékét a Felek *428.571,- Forintban, azaz négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetvenegy Forintban* határozták meg, *valamint*
   b) a **Mándok külterület 029/56 helyrajzi szám** alatt felvett, 4307 m² területű, 10,85 AK értékű, *„gyümölcsös”* művelési ágban nyilvántartott földrészlet, amelynek értékét a Felek *856.944,- Forintban, azaz nyolcszázötvenhatezer-kilencszáznegyvennégy Forintban* határozták meg *és*
   c) a **Mándok külterület 029/57 helyrajzi szám** alatt felvett, 1078 m² területű, 2,72 AK értékű, *„gyümölcsös”* művelési ágban nyilvántartott földrészlet, amelynek értékét a Felek *214.485,- Forintban, azaz kétszáztizennégyezer-négyszáznyolcvanöt Forintban* határozták meg (a mándoki 029/55, 56, 57 helyrajzi számok alatt felvett földrészletek a továbbiakban együtt: **„Ingatlanok”**).

2. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2026. november 3. napján lekérdezett tulajdoni lap-másolatok tanulsága szerint az Ingatlanok 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 lapok szerinti adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy, változtatást nem kezdeményezett.

3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanok egymással szomszédosak, valamint az azonos járás területén fekszenek és az Ingatlanok bejegyzett földhasználója az Eladó, erre tekintettel azok eladására - *az Fftv. 19.§ (5) bekezdés a) és b) pontjai alapján* - egybefoglalt vételáron, osztatlan szolgáltatásként (dologösszességként) kerül sor.

4. Eladó eladja a Vevőnek az akadálytalan és tehermentes átírhatóságért szavatolva az Ingatlanokat, úgy ahogy azok a jelenben állnak a Vevő által ismert és megtekintett állapotban a kölcsönösen kialkudott *1.500.000,- Forint, azaz egymillió-ötszázezer Forint egybefoglalt vételáron*. A Vevő az Ingatlanokat az Eladótól jelen szerződésben foglalt feltételek és vételár mellett megveszi.

Sajtos-Bíró Zsuzsanna
eladó

Kiss Róbert
vevő

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

5. 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.

6. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon *gyümölcsfa ültetvény* található, az ültetvény faállományának értékét a Felek *300.000,- Forintban, azaz háromszázezer Forintban* jelölik meg. Az Ingatlanon egyéb felépítmény vagy a földrészlet 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 jelen szerződés aláírásakor banki átutalás útján megfizeti Eladónak, az Eladó kifejezett kérése szerint az Erste Banknál vezetett **11600006-00000000-49299500 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.

10. 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.

11. Felek rögzítik, hogy a Vevő az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat *2027. január 1. napjával* 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, azok hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az azokkal kapcsolatos terheket is. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben jelölt Ingatlanokat megtekintette, azok állapotát ismeri, s az Ingatlanokat a szerződés teljesítéseként elfogadja.

12. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanokon támogatott agrár-környezetgazdálkodás (AKG) szabályai szerinti gazdálkodást folytat. Felek tudomással bírnak arról, hogy az agrártámogatási jogviszony létrejötte után az agrártámogatási jogviszonyból eredő jogok és kötelezettségek az átvállaló kérelmére átadhatóak, ha a kötelezettségátadást az európai uniós állami támogatási szabályok lehetővé teszik. A kötelezettségátadáshoz a támogató előzetes jóváhagyása szükséges. A kérelem nem hagyható jóvá, ha az átvállaló nem felel meg a jogszabályban vagy a felhívásban meghatározott feltételeknek.

13. Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlanok per- teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanokon nem áll fenn (az

Sajtos-Bíró Zsuzsanna
eladó

Kiss Róbert
vevő

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

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.

14. **Eladó jelen okiratban az Ingatlanok tulajdonjogáról végérvényesen és visszavonhatatlanul lemond. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Mándok külterület 029/55, 029/56 és 029/57 helyrajzi szám alatt felvett, tulajdonát képező földrészletekre bejegyzett** *–ingatlanonkénti* **- 1/1 (egész) arányú tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság az ő minden további megkérdezése nélkül törölje és a tulajdonjogot az Ingatlanokra ugyanezen 1/1 (egész) tulajdoni arányokra a Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.**

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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. Tekintettel arra, hogy Vevő az Ingatlanok teljes vételárát jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizette Eladó részére, Eladó vállalja, hogy amennyiben a jelen okiratban foglalt adásvételhez szükséges jóváhagyást a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból megtagadja, úgy a részére megfizetett teljes vételárat késedelem nélkül, egy összegben hiánytalanul visszafizeti a Vevő részére arra a bankszámlára, amelyről a vételár átutalása történt.

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

22. 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.

23. 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.

Sajtos-Bíró Zsuzsanna
eladó

Kiss Róbert
vevő

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

24. 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.

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

26. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ában foglaltakra figyelemmel Vevő kijelenti, nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

27. 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.

28. Vevő ügyvédi kioktatást követően nyilatkozik, hogy **az Ingatlanok 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 029/59 helyrajzi szám* alatt felvett földrészleteknek, amely szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező *mándoki 029/57 helyrajzi szám* alatt felvett 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**.

29. 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.

30. 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.

Sajtos-Bíró Zsuzsanna
eladó

Kiss Róbert
vevő

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

31. 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.

32. 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.

33. 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 – 33 (harminchárom) 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

Sajtos-Bíró Zsuzsanna	Kiss Róbert
eladó	vevő

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

Dr. Varga Ferenc ügyvéd
KASZ:36080814

Dr. Varga Ferenc ügyvéd 4600 Kisvárda, Krucsay Mátyás utca 6. Telefon: +36-30/2056057 Kódszám: 36080814-6-15

Záradék:
Kifüggesztés időpontja: 2026.11.19
Kifüggesztés kérdő napja: 2026.11.20
Az adásvételre jogosult nyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.21.
Kifüggesztés levételének napja: 2026.12.22.

e határidő is!