ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **DR. SZILÁGYI DÉNES ISTVÁN szül.** an.: , adóazonosító jel: földművesi határozat száma: , kamarai azonosító száma: magyar állampolgár) 4700 Mátészalka, Munkácsy utca 25. sz. alatti lakos és **KELEMEN TÍMEA szül.** , an.: , adóazonosító jel: magyar állampolgár) 4354 Fábiánháza, Kossuth utca 21. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint ***eladók***,

másrészről **CSIKÓS ATTILA TIBOR szül.** an.: adóazonosító jel: földművesi határozat száma: , kamarai azonosító száma: , magyar állampolgár) 4355 Nagyecsed, Wesselényi M. u. 99. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint ***vevő*** között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

Az eladók a tulajdonjogukat az INYER rendszerből lehívott tulajdoni lap másolattal igazolják.

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Dr. Szilágyi Dénes István eladó kizárólagos tulajdonát képezi a győrteleki 057/9 hrsz** alatt felvett, 8.117 m^2 nagyságú, **9,38 AK** értékű, szántó, fásított terület megnevezésű külterületi ingatlan, *melynek értéke: 1.938.800.- Ft.*

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy **Kelemen Tímea eladó kizárólagos tulajdonát képezi a tyukodi 0384/6 hrsz** alatt felvett, 3 ha 9.877 m^2 nagyságú, **75,17 AK** értékű, legelő, szántó megnevezésű külterületi ingatlan, *melynek értéke: 9.561.200.- Ft.*

A felek megállapítják továbbá, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok tekintetében a vevő a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18.§ (1) bek. e. pontja szerint olyan földműves, akinek lakóhelye, mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek a közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalmon elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, valamint ugyanezen szakasz 4.) bekezdésének a.) pontja alapján családi gazdálkodónak minősül.

A vevő őstermelők családi gazdálkodásának száma:

2./ Az eladók eladják, a vevő pedig megtekintett és ismert állapotában megveszi az eladók 1. pontban megjelölt ingatlanait összesen: **11.500.000.- Ft azaz: Tizenegymillió-ötszázezer forint** összegű vételárért, mely összeget a vevő jelen okirat aláírását megelőzően banki átutalás útján fizetett meg az eladók által megjelölt számlaszámokra, mely tényt az eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismernek és nyugtáznak.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként foglalót fizet, akkor az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladók javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget eljáró ügyvéd az eladók részére köteles megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Ha a teljes vételárat, vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladók részére megfizeti, a fenti esetben meghatározottak szerint kell eljárni.

14/1/2
Érkezett: 2026 NOV. 02
573.729 Szc.
Mellékl.
Előszám: Előadó:

Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy a földhivatali eljárás lefolytatására, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően kerülhet sor.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy a győrteleki 057/9 hrsz-ú ingatlanra a LINEÁR-AGRO Mezőgazdasági Kft. (4355 Nagyecsed, Rózsás utca 32/B.) jogosult javára 571.173.283.- Ft és járulékai erejéig egyetemleges jelzálogjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A vevő ezen teher ismeretében vásárolja meg az 1./ pontban megjelölt ingatlant. Az eladók jótállást vállalnak azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok a fentieken túl, per-, teher-, igény-, és korlátozásmentesek és nem terhelik adók módjára behajtható köztartozások.

Az eladók kinyilatkozzák, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza, illetve kizárja.

Az eladók kijelentik, hogy köztartozásuk, vagy egyéb olyan tartozásuk, amelyért az ingatlan mindenkori tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné nem áll fenn, velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az eladók – büntetőjogi felelősségük tudatában – úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultja nincs, az ingatlannal csak és kizárólag ők jogosultak rendelkezni, az nem képezi házassági vagyonközösség részét, a rendelkezési jog gyakorlása nem függ harmadik személy(ek) jóváhagyásától.

Dr. Szilágyi Dénes István eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt győrteleki 057/9 hrsz-ú ingatlanra nincs földhasználó bejelentve a földhasználati nyilvántartásba.
Kelemen Tímea eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az 1./ pontban megjelölt tyukodi 0384/6 hrsz-ú ingatlanra a LINEAR-AGRO Kft. van haszonbérlet jogcímén földhasználóként bejelentve a földhasználati nyilvántartásba 2026. szeptember 18. napjától 2045. december 31. napjáig szóló időtartamra. A felek a haszonbérleti díj mértékét 1.000.- Ft/ha/év-ben állapították meg. A vevő kinyilatkozza, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés; (1)) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő a vállalja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
A vevő vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő kinyilvánítja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Kinyilvánítja továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kinyilatkozza, hogy a 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 68/C.§ alapján a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

A vevő kijelenti, hogy - a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződéssel érintett területet is

beleértve a 300 hektárt, illetve 6000 aranykoronát nem haladja meg, illetve a birtokában lévő föld területnagysága az 1.200 hektárt nem haladja meg.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg adják a vevő birtokába az 1. pontban megjelölt ingatlanokat, aki ezen időponttól kezdődően viseli az ingatlan terheit, illetve húzza hasznait.

5./ Az eladók **jelen okirat aláírásával egyidejűleg** adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a **vevő kizárólagos tulajdonjogát** adásvétel jogcímén – az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - az 1. pontban megjelölt ingatlanokra bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

6./ A szerződéskötés költségét és a kiszabandó illetéket a vevő viseli.

A vevő előadja, hogy a Szabolcs-Szatmár Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Mátészalka) földművesként nyilvántartásba vette és regisztrációs számmal látta el.

A vevő kinyilatkozza, hogy élni kíván az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. 26.§. (1) bek. p) pontjában foglalt illetékmentességgel akként, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év 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.

A vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illeték alapja a szerződésben megjelölt vételár, de ezt azonban az illetékhivatal felülbírálhatja. Ez utóbbi esetben az illetékhivatal által megállapított érték képezi az illeték alapját.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, adataikról a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren keresztül adatigénylést kérjen. Az adatszolgáltatás jogalapja az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (3) bekezdése.

A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

A felek kijelentik, hogy **a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 23. § - 30. §** rendelkezéseiről, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rend. eljárási szabályairól tájékoztatva lettek, azt tudomásul vették.

7./ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy devizabelföldi, cselekvőképes, magyar állampolgárok. A vevő kijelenti, hogy nem áll tulajdonszerzési korlátozás hatálya alatt.

8./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás lefolytatásával, jogi képviseletük ellátásával **Baloghné dr. Görög Anita** (4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. szám alatti székhelyű ügyvéd, telefonszám: 06-30/387-7121, Kamarai azonosító szám: 36056979, e-mail cím: drgoroganita@gmail.com; elektronikus elérhetőség: 79916174#cegkapu) ügyvédet bízzák meg, aki a megbízást elfogadja. A felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a hatósági eljárás során felmerülő, illetőleg a termőföldek értékesítésére vonatkozó jogszabályok értelmezésével, végrehajtásával kapcsolatos problémák miatt a jelen szerződéssel kapcsolatos kártérítési felelősségét kifejezetten kizárja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás-, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen javítás nem minősül a jelen szerződés módosításának.

9./ A felek jelen szerződést - melynek egy példánya a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült-, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után, alulírott helyen és napon, sajátkezűleg, helybenhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Mátészalka, 2026. október 21.

DR. SZILÁGYI DÉNES ISTVÁN
eladó

KELEMEN TÍMEA
eladó

CSIKÓS ATTILA TIBOR
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem
Mátészalkán, 2026. október 21. napján:
Baloghné Dr. Görög Anita ügyvéd
4700 Mátészalka, Kossuth u. 54.
Kamarai azonosító szám: 36056979

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 23. Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026. 11. 24., utolsó napja: 2026. 12. 23., e határidő jogvesztő.