DR. PORCS LEVENTE
ügyvéd

3743 Ormosbánya, Jókai Mór utca 16.
☎: *06-48/356-128*, ✉: *etnevel2@gmail.com*

Ügyszám: Ü_4_VII/10_120_2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Fodor Ferencné** *(szül. n.: [redacted] szül. hely és idő: [redacted]; anyja n.: [redacted] szem. az.: [redacted] szem. ig. sz.: [redacted] lakcímigazolvány sz.: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] MAÉV kamarai tagsági száma: nincs; állampolgársága: magyar; lakóhelye: 3741 Izsófalva, Szabadság út 55.; értesítési címe: azonos a lakóhellyel)* és

Karczagi Erika *(szül. n.: [redacted] szül. hely és idő: [redacted]; anyja n.: [redacted] szem. az.: [redacted] szem. ig. sz.: [redacted] lakcímigazolvány sz.: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] MAÉV kamarai tagsági száma: nincs; állampolgársága: magyar; lakcíme: 3636 Vadna, Kossuth Lajos utca 1.; értesítési címe: azonos a lakóhellyel),*
mint eladók - a továbbiakban együttesen: Eladók -,

másrészről **Jenei-Morvai Tícia** *(szül. n.: Morvai Tícia; szül. hely és idő: Nyíregyháza, 2002.10.08.; anyja n.: Vasas Edina; szem. az.: 4-021008-5088; szem. ig. sz.: 382317RE; lakcímigazolvány sz.: 388498LU; adóazonosító jele: 8495881772; MAÉV kamarai tagsági száma: P000000879060; állampolgársága: magyar; lakóhelye: 4551 Nyíregyháza, Dinnyés utca 35/A.; értesítési címe: azonos a lakóhellyel),*
mint vevő - a továbbiakban: Vevő -
(Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: „Szerződő Felek" vagy „Felek")
között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) Egymás között egyenlő, 1/2-1/2 tulajdoni arányban Eladók közös tulajdonát képezi *(tulajdoni lap II./9. és II./11. rovat)* a **Kurityán, külterület, 0126/2. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 12 ha 7904 m² alapterületű, 39,14 AK értékű, erdő művelési ágú / saját használatú út megnevezésű ingatlan, amely természetben Kurityán külterületén található.

Eladók az ingatlanon fennálló tulajdonjogukat a tárgyi ingatlan adatait tartalmazó, *2026. november 2. napján, INYER/TULLAP/20261102/24216. ügyazonosító számon* lekért, E-hiteles tulajdoni lap másolattal hitelt érdemlően igazolták.

2.) **Eladók eladják az *1.) pontban* körülírt ingatlant, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megveszi azt.**

3.) Szerződő Felek az ingatlan vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – **12.700.000,- Ft**, azaz **Tizenkettőmillió-hétszázezer forint** összegben állapítják meg.

A fentiekben meghatározott vételárat a Vevő a *7.) pontban* körülírt, ***jegyző általi hirdetményi úton történő közzétételi eljárás során az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos jogvesztő határidő leteltét követő öt (5) napon belül,*** átutalással fizeti meg az Eladók által közösen megjelölt, *Karczagi Erika (eladó)* tulajdonát képező, *CIB Bank Zrt.-nél* vezetett *10701238-70179264-51100005. számú* bankszámlára.

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár összegének a fenti bankszámlára történt hiánytalan megérkezését a számlán való jóváírást követően, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, írásbeli átvételi elismervény kiállításával ismerik el és nyugtázzák.

Az Eladók a vételár fentiekben részletezett módon történő megfizetését kifejezetten elfogadják; és kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

Az Eladókat a teljes vételár a szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon felépítmény, agrotechnikai létesítmény és ültetvény nem található.

Felek rögzítik, hogy a közösen meghatározott vételárat értékarányosnak fogadják el; és a jelen szerződés aláírásával – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény *(a továbbiakban: Ptk.)* 6:98. § (2) bekezdése alapján – mind az Eladók, mind a Vevő lemondanak arról, hogy a szerződésben rögzített vételárat feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadják.

4.) *Vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetésének a napján léphet az ingatlan birtokába.*

Az ingatlan birtokba adásáig keletkezett, az ingatlant terhelő költségeket az Eladók kötelesek viselni, valamint ezen időpontig Eladók viselik a kárveszélyt is. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket, és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is.

5.) A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

[redacted]

Fodor Ferencné | Karczagi Erika | Jenei-Morvai Tícia

DR. PORCS LEVENTE ügyvéd 3743 Ormosbánya, Jókai Mór u. 16. Kamarai azonosító szám: [redacted] Adószám: 49509768-1-25

6.) Az Eladók a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességéért – a *7.) pontban* foglaltak kivételével – szavatosságot vállalnak. Kijelentik továbbá, hogy az ingatlant semminemű köz-, közmű- vagy díjtartozás nem terheli. Az Eladók szavatolnak azért is, hogy az ingatlanba gazdasági társaság, egyéb jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe nincs bejelentve; s az ingatlan apportként semmiféle gazdasági társaságnak, vállalkozásnak nem része, nem fedezete, illetve nem áll bírói zár alatt és nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy ezen ügyletkötést megelőzően az ingatlan átruházására vonatkozóan mással nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést; és szavatosságot vállalnak továbbá arra, hogy [redacted] harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívüli) olyan jogosultsága, amely a Vevőt a tulajdonszerzésben vagy az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza; valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.

7.) [redacted] Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** *(a továbbiakban: Földforgalmi tv.)* 18. §-ában foglaltaknak megfelelően az abban meghatározott személyeket és a Magyar Államot, az abban meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

Az Eladó a jelen egységes okiratba foglalt szerződést – az aláírásától számított 8 napon belül – jóváhagyás céljából megküldi a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére; mely előzetes vizsgálatot követően – amennyiben nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását – hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjénél, a szerződésnek a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlése érdekében.

8.) Az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az *1.) pontban* körülírt ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék.

A Vevő tulajdonjogának a bejegyzését, valamint az Eladók tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését a Szerződő Felek együttesen kérik az illetékes Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-től /Edelény/ *(a továbbiakban: Földhivatal)*; a szerződés – hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belüli – Földhivatalnál való érkeztetése a Vevő kötelessége, aki ezt kifejezetten vállalja.

9.) A Vevő a **Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében**, valamint **14/A. §-ában** foglaltaknak eleget téve nyilatkozik és vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

10.) A Vevő a **Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2) bekezdésében,** valamint **14/A. §-ában** foglaltaknak eleget téve nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11.) Vevő a **Földforgalmi tv. 15/A. §-ában** írtaknak megfelelően nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

12.) **A Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, így földművesnek minősül.** (A Vevőt földművesként nyilvántartásba bejegyző földhivatal: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; a bejegyző határozat száma: *510363/2/2025.07.30.*)

Vevő kijelenti azt is, hogy több, mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. (Őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: *15-013249.)*

13.) Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdésében** foglaltakat szem előtt tartva nyilatkozik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező földdel összefüggésben **a Földforgalmi tv., illetve megállapodás alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.**

14.) **Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) kormányrendelet 42. §-ában** foglaltaknak eleget téve nyilatkozik arról, hogy **részarány–tulajdonnal nem rendelkezik.**

15.) Vevő nyilatkozik arról, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. §-ában, valamint más rendelkezésében, illetve egyéb jogszabályban meghatározott szerzési korlátozásba.

[redacted]

Fodor Ferencné Karczagi [redacted] [redacted]

DR. PORCS [redacted] ENTE
[redacted] u. 16.
Kamarai azonosító szám: [redacted]067369
Adószám: 49509768-1-25

16.) Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó – a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény *(a továbbiakban: Hövtv.)* felhatalmazásán alapuló – helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban; így a szerződés tárgyát képező ingatlanon a Hövtv.-en alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

17.) Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésben foglalt jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Szerződő Felek ugyancsak tudomással bírnak arról, hogy ha az elővásárlási jog közlését követően elővásárlásra jogosult – a Földforgalmi tv.-ben foglaltaknak megfelelő – elfogadó jognyilatkozatot tesz, akkor jelen adásvételi szerződésbe a Vevő helyébe az az elővásárlásra jogosult lép be, aki a mezőgazdasági igazgatási szerv által készített jegyzék szerinti sorrend alapján az elővásárlásra jogosultak között az első helyen áll, vagy akit a Földforgalmi tv. 29. §-a szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv kijelölt.

A Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

18.) Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok; az ingatlan elidegenítését és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.

19.) A Vevő földművelő, így az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény *(a továbbiakban: Itv.)* 26. § (1) bekezdés p.) pontjában foglaltaknak megfelelően mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól. Vevő az Itv. 26. § (18a) bekezdésében foglaltaknak eleget téve nyilatkozik arról, hogy vállalja az Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott feltételeket; ennek megfelelően vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

20.) A jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá az kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terhelik.

21.) Szerződő Felek, mint megbízók, illetve meghatalmazók a jelen – ügyvédi tényvázlatul is szolgáló – adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási állapot jelen szerződés szerinti rendezésére és az illetékes Földhivatal, valamint egyéb hatóságok előtti eljárásra dr. Porcs Levente ügyvédnek adnak megbízást, illetve meghatalmazást; mely különösképp kiterjed

- a meghatalmazók helyett és nevében a bejegyzéshez szükséges okiratok aláírására,
- megyei földhivatal előtt a jóváhagyási eljárásban a Felek képviseletére;
- az Eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlésére,
- a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, és
- a B400E NAV adatlap kitöltésére és az adóhatóság részére történő benyújtására.

Az ügyvéd tájékoztatja a Feleket a jelen jogügylet lényegéről és jogkövetkezményeiről, továbbá az ahhoz kapcsolódó adónemekre, az esetlegesen járó adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, valamint az ezekkel kapcsolatos eljárásra és határidőkre vonatkozó jogszabályokról. A Felek tényvázlat és ügyvédi megbízás külön felvételét nem kérték.

Okiratszerkesztő ügyvéd ugyancsak tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték esetleges kiszabása szempontjából nem köti. A Felek illeték- és adófizetési kötelezettségükről tájékoztatást kaptak.

Az eljáró ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza *[Üttv. 28. § (6) bekezdés; Ptk. 6:152. §]*, melyet a Szerződő Felek elfogadnak.

Dr. Porcs Levente, ügyvéd az e pontban foglalt – okiratszerkesztésre, ellenjegyzésre, hatóságok előtti, valamint ingatlan-nyilvántartási eljárás során való képviseletre vonatkozó – megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

22.) Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) szabályozott, kötelezően elvégzendő ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján.

Szerződő Felek ugyancsak hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben (JÜB) ellenőrizze a személyes adataikat és az azokat tartalmazó hatósági igazolványok érvényességét; és ezen adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

Szerződő Felek a Pmt. előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban mint tényleges tulajdonosok, saját nevükben járnak el és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

Fodor Ferencné Karczagi Erika Jenei-Morvai Tícia

DR. PORCS LEVENTE
ügyvéd
1143 Budapest, Jávor u. 16.
Kamarai azonosító szám: 36067369
Adószám: 49509768-1-25

23.) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. előírásait és a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a Ptk. Hatodik Könyvének Második Részében található általános szerződési szabályait kell alkalmazni.

Szerződő Felek a jelen 8 eredeti példányban készült, 4 számozott oldalból álló, 23 pontban foglalt adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá. A szerződésből legalább egy eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányt mindegyik Szerződő Fél átvett.

Ormosbánya, 2026. november 4.

[redacted]	[redacted]	[redacted]
Fodor Ferencné	**Karczagi Erika**	**Jenei-Morvai Tícia**
eladó	eladó	vevő

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:

DR. PORCS LEVENTE
ügyvéd
3743 Ormosbánya, Jókai Mór u. 16.
Kamarai azonosító szám: 36067369
Adószám: 46509768-1-23

Dr. Porcs Levente, ügyvéd
(székhelye: 3743 Ormosbánya, Jókai Mór utca 16.;
kamarai azonosító száma: 36067369.)

Az ellenjegyzés kelte: Ormosbánya, 2026. november 4.

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 23.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 24.
Az elővásárlásra jogosultak jogmyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027. 01. 04.
E határidő jogvesztő.
Kurityán, 2026. 11. 23.

MÚCSONYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Kurityáni Kirendeltsége
KURITYÁN

[redacted]