A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **BEDÉCSNÉ TANICSÁR ZSUZSANNA ÁGOTA** sz.n. (szül: , a.n. sz.sz. adóazonosító jele: lakóhelye és értesítése címe: 4400 Nyíregyháza, Hímes utca 2. fsz. 1. sz. alatti lakos, mint **ELADÓ**
másrészről
BAKOSI MIHÁLY sz.n.: (szül: , a.n. , sz.sz. adóazonosító jele: NAK agrárkamarai nyilvántartási szám: MVH regisztrációs száma: ; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által sz. határozatszámmal nyilvántartásba vett **földműves.** számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának tagja, FELIR azonosító: lakóhelye és értesítési címe: 4511 Nyírbogdány, Fő utca 29. sz. alatti lakos, mint **VEVŐ** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

A szerződés tárgya

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó 11221/17441-ed arányú tulajdonát képezi a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Nyírbogdány külterület 0190/17 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó, kivett mocsár** megnevezésű, mindösszesen 13 ha 7350 m² térmértékű, 176,79 AK értékű, 8 ha 7561 m² 4. minőségi osztályú, 1 ha 2868 m² 5. minőségi osztályú, 3 ha 0132 m² 7. minőségi osztályú, 6789 m² 0. minőségi osztályú ingatlan. A földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

Az INYER/TULLAP/20261113/8930 ügyazonosító alatt lekért **Tulajdonilap-másolat (teljes, ügyleti)** az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

III. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
53664/1997.04.10
Önálló szöveges bejegyzés
Átjegyezve a 4/1049.1054.1137.számu különlapokról.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
80807/2006.11.13
Bányaszolgalmi jog
Eredeti határozat: 51685/3/1990.09.25
Név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MUKÖDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28.

A fentieken túl az ingatlan per-, teher és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy feltüntetve nincs.
Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan tulajdoni hányadnak megfelelő földterület nincs harmadik személy használatában, **a földhasználati nyilvántartásba földhasználó jelenleg nincs bejegyezve.**

Nyilatkozatok a földre vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján

2./ Felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 4.§-a alapján a Földforgalmi tv., valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) hatálya alá tartozik.

Vevő eladónak az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlan tulajdoni hányada megvásárlására vételi ajánlatot tett, amit eladó – jelen okirat aláírásával is elismerten – elfogadott, ezért felek azt a Földforgalmi tv. 21.§ (1) bek. rendelkezéseire is figyelemmel egységes adásvételi szerződésbe foglalják.

DR. PAMPUCH VIOLA
ügyvéd
24.
86745

Bedécsné Tanicsar Zsuzsanna Ágota – eladó · Bakosi Mihály – vevő · Dr. Pampuch Viola – ügyvéd

2.1. **Vevő** kijelenti, hogy ő **földművesnek minősülő**, belföldi természetes személy, magyar állampolgár, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik, ezért őt a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. d) pontja (helyben lakó)** alapján **elővásárlási jog illeti meg**, továbbá a jogosulti csoporton belül a **Földforgalmi törvény 18. § (4) bek. a) pontja** alapján, mint őstermelők családi gazdaságának tagját.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell, illetve azt a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia. Tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben elővásárlási jog gyakorlására irányuló olyan nyilatkozat érkezik, melynek jogosultja jelen adásvételi szerződés szerinti vevővel azonos ranghelyen áll, úgy a Földforgalmi törvény 28/A.§ alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést a **jelen szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá.**

2.2. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt, valamint a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A 179/2023 (V.15.) Korm. Rendelet (Inytv. Vhr.) 42. § szerint vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

2.3. **Vevő** a 2013. évi CXXII. tv. 13-15.§ rá vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vállalja, hogy a jelen adásvételi 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 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Nem minősülnek a használat átengedésének a földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében foglalt esetek.
Kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
Kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Eladó és vevő (a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel) kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 3. személlyel esetleg létrejött és fennálló, földhasználati nyilvántartásba bejegyzett, vagy azon kívüli földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. személlyel esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő jelen vagyonszerzéssel összefüggésben illetékmentességet kíván igénybe venni, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. p) pontjára hivatkozással jelen okiratba foglaltan nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földet 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.

2.4. A földforgalmi törvény 21. § (1d), (1f) és (1g) bekezdéseire hivatkozással szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó **helyi önkormányzati rendelet jelenleg nincs hatályban**, illetve a Hövtv. 1. § (2) bek. alapján a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában a Hövtv. rendelkezéseit nem kell alkalmazni, mert a vevő Hövtv. 6. § (1) bek. a) pontja alapján olyan természetes személy, aki nyírbogdányi lakóhellyel rendelkezik, így **nem minősül betelepülőnek.**

Dr. PAMPUCH VIOLA
ügyvéd
[illegible] Vármegye utca 24.

Bedécsné Tanicsár Zsuzsanna Ágota – eladó | Bakosi Mihály – vevő | Dr. Pampuch Viola ügyvéd

A földforgalmi törvény 21. § (1h) bekezdésére hivatkozással szerződő felek rögzítik, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) a jelen adásvétel tárgyát képező földre elővásárlási jogot nem alapított, a Méptv. 127. § (7) bek. szerint elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére nem került sor.

Adásvételi jognyilatkozatok

3./ Eladó per-, teher- és igénymentesen eladja, Vevő megvásárolja az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan **11221/17441-ed tulajdoni hányadát** adásvétel jogcímén, a kölcsönösen kialkudott **26.259.800,- Ft, azaz Huszonhatmillió-kétszázötvenkilencezer-nyolcszáz forint vételárért**, mely vételárat Vevő az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére.

A Vételár teljesítésének módja és ideje

4./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a 3./ pontban rögzített vételárat vevő a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítését (átvételét) követő **8 munkanapon belül** akként fizeti meg, hogy azt egyösszegben átutalja az eladó nevén a **MBH Bank Nyrt. által vezetett 68800109-15137928-00000000 számú bankszámlára.**
Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

A tulajdonjog átruházása – ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, Letéti megállapodás

5./ Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogát a tejes vételár megfizetéséig fenntartja.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy **Eladó** jelen okirat aláírásával egyidejűleg vevő javára a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által a vevő tulajdonszerzését jóváhagyó határozatának esetére jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél **letétbe helyezi** 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában tett (ebből 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett) azon **nyilatkozatát**, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt Ingatlan **11221/17441-ed tulajdoni hányada** vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár 4./ pontban megjelölt bankszámláján történő jóváírásáról haladéktalanul értesíti letéteményes ügyvédet. Amennyiben az eladó ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy a letéteményes ügyvéd az átutalás megtörténtének igazolására köteles elfogadni a vevő bankszámláját vezető pénzintézet által kiállított, az ügyvédhez benyújtott igazolást is, amely alátámasztja, hogy a vételár teljes összege az eladó részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra került.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a vételár hiánytalan átutalását követően **5 (öt) munkanapon belül** köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében, amennyiben a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az ügyvéd által az alábbiak fogadhatóak el:

- az eladó bankszámláján történő jóváírást igazoló „tranzakció igazolás".
- az átutalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az átutalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Dr. PAMPUCH VIOLA
ügyvéd

Bedécsné Tanicsár Zsuzsanna Agota – elado | Bakosi Mihály – vevő | Dr. Pampuch Viola – ügyvéd

Eladó, mint letevő és letéteményes ügyvéd megállapodnak, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés valamely elővásárlásra jogosult nyilatkozata alapján más személlyel jön létre, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó érvényes és hatályos nyilatkozat nem érkezik, de az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból nem hagyja jóvá, úgy letéteményes ügyvéd a jelen pont szerint átvett tulajdonjog bejegyzési engedély valamennyi eredeti példányát köteles eladónak a fenti körülmények bármelyikét tartalmazó határozat átvételét követő 5 (öt) munkanapon belül vevő részére visszaadni.

7./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a földforgalmi törvény 23/A. § (1a) bekezdésének rendelkezései szerint, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot *a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének* bejegyzése érdekében.

A 179/2023 (V.15.) Korm. Rendelet (Inytv.vhr.) 79.§ (2) bek. alapján ***„föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének"*** jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára történő bejegyzését követően további jogokat - a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel - csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell.

Birtokátruházás

8./ Felek megállapodnak, hogy vevő az ingatlan tulajdoni hányad birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép. Vevő a birtokbaadástól jogosult húzni az ingatlan hasznait, illetve köteles viselni terheit.

Szavatosság

9./ Eladó kifejezetten szavatolja az ingatlan tulajdonjogát, továbbá annak per-, teher-, igény- és szolgalommentességét.

Vegyes rendelkezések

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő, ellenjegyző ügyvédtől a jogügyletet érintő valamennyi lényeges jogkérdésről részletes felvilágosítást kaptak azzal, hogy adó- és illeték szabályok tekintetében tájékoztatást nem kértek, arról saját maguk tájékozódtak.

11./ Felek megállapodnak, hogy **a jelen szerződés megkötésével felmerült költségek (földhivatali eljárási díj, ügyvédi munkadíj) számla szerinti összegben a Vevő terhét képezik.**

12./ Felek kijelentik, hogy jelen okirat teljes körűen tartalmazza az eljáró jogi képviselőnek adott megbízásukat, így az okiratba foglaltak egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősülnek.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten **magyar állampolgárok,** ügyletkötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági vagy bírósági határozat, sem pedig tényleges állapotuk nem korlátozza, illetve nem zárja ki.

Szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd személyes okmányaik érvényességét, az azokban szereplő adatok nyilvántartással történő egyezőségét az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § alapján köteles ellenőrizni, a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból elektronikus úton történő adatigényléssel.

DR. PAMPUCH VIOLA
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Virág utca 24.

Bedécsné Tanicsár Zsuzsanna Agota – eladó | Bakosi Mihály – vevő | Dr. Pampuch Viola – ügyvéd

A pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) törvényben foglalt ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítése körében eljáró ügyvéd megállapítja, hogy pénzmosásra, vagy terrorizmus finanszírozására utaló tény, adat, körülmény a jogügyletben érintett ügyfelek vonatkozásában nem merült fel. Szerződő felek jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen okirat aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő felek a személyes adataikban, így különösen lakcímükben esetlegesen bekövetkező változást az ügylet során egymásnak, illetve okiratszerkesztő, ellenjegyző ügyvédnek kötelesek haladéktalanul bejelenteni.

14./ Eladó és vevő megbízást adnak Dr. Pampuch Viola (4400 Nyíregyháza, Virág utca 24. sz., adószám: 70231913-1-35, KASZ: 36066748, tel: 70/368-14-83, e-mail: ugyved@drpampuch.hu) **ügyvéd részére** jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes hatósági jóváhagyási, valamint az illetékes földhivatal eljárásban képviseletük ellátására.

Okiratszerkesztő ügyvéd részére **eladó meghatalmazást ad** a tulajdonjogának törlése iránti, valamint **vevő meghatalmazást ad** a tulajdonjogának bejegyzése iránti teljes földhivatali eljárásban képviselete ellátására.

Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti megbízást, valamint az eladó és a vevő által a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint a földhivatali eljárásban történő képviseletének ellátására vonatkozó meghatalmazását jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Vevő jelen okiratba foglaltan **meghatalmazást ad** okiratszerkesztő ügyvéd részére a **B400e** jelű nyomtatvány kitöltésére és annak a NAV illetékes hatóságához történő elektronikus továbbítására.

A felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen 5 (öt) sorszámozott oldalból és 14 (tizennégy) pontból álló szerződés, mely **9 eredeti példányban** (melyből 2 példány biztonsági okmányon) készült, teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A szerződés valamennyi példányát ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy annak lapjai az okirat sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók.

Jelen okirat egyben tényvázlatnak is minősül azzal, hogy felek kijelentik és a szerződés aláírásával igazolják, hogy megbízásuk terjedelme és tartalma a szerződésben került rögzítésre. Felek jelen okirat aláírásával igazolják, hogy annak egy-egy eredeti példányát eljáró ügyvédtől a mai napon átvették.

Nyíregyháza, 2026. november 13.

Bedécsné Tanicsár Zsuzsanna Ágota – eladó

Bakosi Mihály – vevő

Jelen adásvételi szerződést felek megbízásából elkészítettem, szerkesztettem, ellenjegyzem.
Nyíregyháza, 2026. november 13.

Dr. PAMPUCH VIOLA
Ügyvéd
4400 Ny.
A.sz.: 792

Dr. Pampuch Viola
Ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Virág utca 24.
KASZ 36066748

Záradék:
Kormányzati portálon közzétéve: 2026. 11.23.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.24.
utolsó napja: 2026.12.23.
Figyelem e határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.28.
Elektronikus közzététele megtörtént.

Nyírbogdányi Polgármesteri Hivatal 1.