ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **BIRÓ SÁNDOR szül. Biró Sándor**

4355 Nagyecsed, Bástya utca 25. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint ***eladó***,

másrészről **RÁCZ JÁNOS szül. Rácz János**

r) 4355 Nagyecsed, Deák Ferenc utca 65.sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint ***vevő*** között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a

- **nagyecsedi 0107/21 hrsz** alatt felvett, 3.932 m^2 nagyságú, **5,52 AK** értékű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan.

Az eladó a tulajdonjogát 2026. október 28. napján az INYER/TULLAP/20261028/25305 ügyazonosítóval rendelkező tulajdoni lap másolattal igazolja.

A felek megállapítják, hogy a vevő a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18.§ (1) bekezdés d.) pontja szerint **olyan földműves, aki helyben lakó**nak minősül, valamint ugyanezen szakasz (4) bekezdésének a.) pontja szerint **családi gazdálkodó**nak minősül.

Őstermelők családi gazdaságának száma: OCSG-00069741

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig megtekintett és ismert állapotában megveszi az eladó 1. pontban megjelölt ingatlanát összesen: **1.800.000.- Ft azaz: Egymillió-nyolcszázezer forint** összegű vételárért, mely összeget a vevő legkésőbb a vételi ajánlat a magyarorszag.hu honlapon történő kifüggesztés (30 nap) lejártát követő 5 munkanapon belül fizet meg banki átutalás útján az eladó által megjelölt OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773449-12096114-00000000 számú számlaszámra, amennyiben elővásárlásra jogosulttól törvényes határidőn belül érvényes elfogadó nyilatkozat nem érkezik. Ezen esetben a vételár kifizetésének határideje a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül esedékes. Felek a vételár megfizetéséről külön okiratot készítenek.

A teljes vételár kifizetésének elmulasztása esetén, az eladó egyoldalúan elállhat a szerződéstől.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként foglalót fizet, akkor az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó 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 eladó 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 eladó részére megfizeti, a fenti esetben meghatározottak szerint kell eljárni.

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./ Az eladó jótállást vállal azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, igény-, és korlátozásmentes és nem terhelik adók módjára behajtható köztartozások.

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

Az eladó kijelenti, hogy köztartozása, vagy egyéb olyan tartozása, amelyért az ingatlan mindenkori tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné nem áll fenn, vele szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az eladó – büntetőjogi felelőssége tudatában – úgy nyilatkozik, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultja nincs, az ingatlannal csak és kizárólag ő jogosult rendelkezni, az nem képezi házassági vagyonközösség részét, a rendelkezési jog gyakorlása nem függ harmadik személy(ek) jóváhagyásától.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra az eladó van földhasználóként saját jogcímen bejelentve a földhasználati nyilvántartásba. 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 eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja a vevő birtokába az 1. pontban megjelölt ingatlant, aki ezen időponttól kezdődően viseli az ingatlan terheit, illetve húzza hasznait.

5. / Az eladó **a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg (bejegyzési engedély)** adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a **vevő kizárólagos tulajdonjogát – az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - adásvétel** jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlanra bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog átruházást és a vevő tulajdonjog-bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély), amelyre vonatkozó igazolást eljáró ügyvéd átadja a felek számára. A bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd a vételár kifizetését követően az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog-bejegyzés végett köteles benyújtani.

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

A vevő előadja, hogy a Szabolcs-Szatmár Bereg Vármegyei 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 állampolgár 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. november 9.

BIRÓ SÁNDOR
eladó

RÁCZ JÁNOS
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem
Mátészalkán, 2026. november 9. napján:
Baloghné Dr. Görög Anita ügyvéd
4700 Mátészalka, Kossuth u. 54.
Kamarai azonosító szám: 36056979

PORTÁLON TÖRTÉNŐ KIFÜGGESZTÉS NAPJA: 2026. 11. 25.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026. 11. 26.
A FOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ 30 NAPOS HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2026. 12. 28. MELY HATÁRIDŐ FOGVESZTŐ LEVÉTEL NAPJA: 2026. 12. 29.

DR. BÖLCSIK ISTVÁN
JEGYZŐ