Szabolcs-Szatmár-Bereg [illegible] ivatal
14[illegible]

Adásvételi szerződés

2026 NOV 16.

Érkezett:
FTOZG/2026/8543

Szerződő **felek**, azaz

egyrészről: **Balogh Károlyné eladó** - lakóhely: 4722 Nyírmeggyes, Péchytanya 3[illegible]

(születési név: [illegible] a.a.j.: [illegible] sz.: [illegible] ., an.:
állampolgárság: magyar, sz.a.j.: [illegible] saját bankszámlaszáma, mint **ELADÓI SZÁMLA**: MBH Bank Nyrt.,

másrészről: **Takács János vevő** - lakóhely: 4722 Nyírmeggyes, Szalkai út 16.

(születési név: [illegible] a.a.j.: M [illegible]., an.:
állampolgárság: magyar, sz.a.j.: [illegible] jymással az alulírott napon és helyen adásvételi szerződést kötnek, az alábbiak szerint.

1.) **AZ INGATLANOK, A SZERZŐDÉS TÁRGYA:** Eladó kijelenti, hogy tulajdonában áll több mint 5 éve:

- **a Nyírmeggyes külterületén lévő 079/13 hrsz.** (művelési ág: gyümölcsös; terület: 4036.-nm.; kat. t. jöv.: 9,81 AK.) alatti ingatlan, melynek forgalmi értékét, egyben vételárát felek kölcsönösen **1.275.000.-HUF** (egymillió-kétszázhetvenötezer forint) összegben határozzák meg és fogadják el, melyből az ültetvény értéke (20%) 255.000.-HUF (kétszázötvenötezer forint); Az ingatlanon terhelés nem áll fenn;

- **a Nyírmeggyes külterületén lévő 079/14 hrsz.** (művelési ág: gyümölcsös; terület: 19822.-nm.; kat. t. jöv.: 48,17 AK.) alatti ingatlan, melynek forgalmi értékét, egyben vételárát felek kölcsönösen **6.225.000.-HUF** (hatmillió-kétszázhuszonötezer forint) összegben határozzák meg és fogadják el, melyből az ültetvény értéke (20%) 1.251.000.-HUF (egymillió-kétszázötvenegyezer forint); Az ingatlanon terhelés nem áll fenn;

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok termőföldnek minősülnek, így alkalmazandók rájuk *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (**Ftv.**), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (**átmeneti tv.**)* és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezései. E szerződés tárgyát az eladónak az ingatlanokban meglévő valamennyi tulajdoni hányad (ezek együtt: **földek**) képezi.

2.) **A TULAJDONJOG IGAZOLÁSA**: Eladó a tulajdonjogát a szerződést készítő Dr. Varga Ákos ügyvéd (továbbiakban úgy is, mint **eljáró ügyvéd**, székhely: 4700 Mátészalka, Kossuth utca 6., tel.: +36-(70)-319-77-88, email cím: drvarga.mateszalka@gmail.com) részére megküldött, az E-ING rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lapokkal igazolja (INYER/TULLAP ügyazonosítók: 20261108/894 és 20261108/916). Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapok szerinti ténybeli és jogi állapot megfelel a valóságnak, a földeknek ő a tényleges és kizárólagos tulajdonosa és a tulajdoni lapok lekérése óta nem következett be a földeket érintően semmilyen változás.

3.) **AZ INGATLANOK TERHEI**: Eladó kijelenti, hogy a földek tehermentesek, nincs olyan teher, mely bármely ok miatt nem került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

4.) **NYILATKOZAT AZ ÖNAZONOSSÁGI SZABÁLYOKON ÉS A MAGYAR ÉPÍTÉSZETRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNYEN ALAPULÓ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRÓL:** Felek rögzítik, hogy az ingatlanok fekvése szerinti települési önkormányzat e szerződés aláírásának napjáig a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján nem alkotott olyan helyi rendeletet, amely az ingatlanok bármelyikére vonatkozóan elővásárlási jogot alapítana vagy a tulajdonszerzést egyéb feltételhez kötné és az ingatlanokat érintő elővásárlási jogot a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény sem alapított. Erre tekintettel felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépéséhez külön jóváhagyás vagy hatósági nyilatkozat nem szükséges.

5.) **VEVŐ NYILATKOZATAI:** Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok természetbeni állapotának és művelési ágának egyezőségéről meggyőződött, ismeri az ingatlanokat, az azok jellegéből fakadó művelési kötelezettségeket. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok eddigi használata következtében keletkezett esetleges környezetvédelmi károsodásokért a felelősség az ingatlanok mindenkori tulajdonosát terheli. Kijelenti, hogy az ingatlanok tulajdonjogát per-, teher-, igény- és korlátozásmentesen kívánja megszerezni.

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Balogh Károlyné eladó

Dr. Varga Ákos Ügyvéd
4700 Mátészalka Kossuth utca 6.
KASZ 36070950 a.sz.: 51881502-1-35
Email: drvarga.mateszalka@gmail.com
Telefon: +36-70-319-7788

Takács János vevő

Dr. Varga Ákos ügyvéd / KASZ36070950
székhely: 4700 Mátészalka, Kossuth u. 6.; tel.: +36-(70)-319-77-88; email: drvarga.mateszalka@gmail.com, adószám: 51881502-1-35

6.) **ELADÓ NYILATKOZATAI:** Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a földek per-, teher-, igény-, és korlátozásmentesek, azokat nem terhelik adók módjára behajtható köztartozások és harmadik személynek sem áll fenn olyan joga, mely vevő tulajdonszerzését korlátozza, vagy kizárja. Kijelenti, hogy a földek más jogügylettel lekötve nincsenek, nem állnak végrehajtás vagy zárlat alatt, azokkal kapcsolatos rendelkezési joga kizárólagos, harmadik személy jóváhagyása vagy beleegyezése nem szükséges e szerződés megkötéséhez. Kötelezettséget vállal arra, hogy e szerződés aláírását követően nem tanúsít olyan magatartást és nem tesz olyan nyilatkozatot, amivel a vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy meghiúsítaná. Tartózkodik minden olyan cselekménytől, amely a földek értékcsökkenéséhez vezethet. Kijelenti, hogy ezen adásvétel nem minősül fedezetelvonó szerződésnek, nincs olyan tartozása, illetve vele szemben nincs olyan követelés, melynek a földek bármelyike lenne a fedezete, senkinek nincs a földekkel kapcsolatos semmilyen követelése, azoknak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa sem, nem képezik sem házastársi, sem élettársi vagyonközösség részét. Eladó kijelenti, hogy e szerződésbe foglaltan minden olyan nyilatkozatot megtett, amely az adásvétel létrejötte, a földek használata, hasznosíthatósága és birtokba vétele szempontjából lényegesnek tekintendő. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon az Ftv. 5. § 27. pont szerinti ültetvény (500 m2-nél nagyobb területű bogyós gyümölccsel, valamint az 1500 m2-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet) található (mindkét ingatlan felújításra szoruló gyümölcsös), egyebekben azokon felépítmény, közmű, vagy értéknövelő mezőgazdasági célú (agrotechnikai) létesítmény nem található. Ennek megfelelően kijelenti, hogy energetikai tanúsítványt nem kellett készíttetni.

7.) **AZ ADÁSVÉTELI MEGÁLLAPODÁS, A VÉTELÁR:** Eladó rendeltetésszerű használatra alkalmas, művelhető állapotban eladja, vevő pedig a megtekintett, a használati rendre is kiterjedően megismert állapotban megvásárolja az ingatlanokat, a kölcsönösen kialkudott – az Ftv. 19. § (5) bekezdés a) pontjában foglaltak felhívása mellett, mivel a földek egymással szomszédosak – **mindösszesen 7.500.000.-HUF (hétmillió-ötszázezer forint)** összegű **egybefoglalt vételárért**. Ebből **az egyes ingatlanok vételárát az ingatlan-adatok tartalmazzák.** Vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illeték alapja a NAV által megállapított forgalmi érték. Felek kijelentik, hogy az ingatlanok vételára azok a valós forgalmi értéket tükrözik, megállapítása során figyelemmel voltak a helyben szokásos vételárakra, az ingatlanok természetbeni állapotára, területére, alakjára, megközelíthetőségére, azok szomszédos voltára.

8.) **A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE: 1. vételár-rész, foglaló:** Felek abban állapodnak meg és vevő arra vállal kötelezettséget, hogy a vételárból 1.500.000.-HUF (egymillió-ötszázezer forint) összeget vevő foglaló jogcímén, e szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladói számlára történő azonnali átutalással, a közlemény rovatban szerepeltetve: „Nyírmeggyes 079/13 és 079/14 hrsz. foglaló". **2. vételár-rész, hátralékos vételár:** Felek abban állapodnak meg és vevő arra vállal kötelezettséget, hogy az előzőek szerint hátralékos 6.000.000.-HUF (hatmillió forint) összeget, mint hátralékos vételárat vevő e szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül megfizeti az eladói számlára történő azonnali átutalással, a közlemény rovatban szerepeltetve: „Nyírmeggyes 079/13 és 079/14 hrsz. hátralékos vételár".

9.) **A VÉTELÁR TELJESÍTÉSÉNEK IGAZOLÁSA:** Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az egyes vételár-részek teljesítését (eladói bankszámlán történő jóváírását), a teljesítéstől számított 3 napon belül emailben visszaigazolja eljáró ügyvéd részére, a drvarga.mateszalka@gmail.com email címre, vagy a teljesítést igazoló bankszámlakivonatot/tranzakciós igazolást/banki igazolást átadja eljáró ügyvédnek. Felek megállapodnak abban, ha eladó e kötelezettségének bármely okból nem tenne eleget, a vételár-részek megfizetését banki átutalási bizonylattal/bizonylatokkal vevő is igazolhatja. Eljáró ügyvéd a vevői igazolás(ok) alapján is jogosult/köteles a reá háruló kötelezettségeknek eleget tenni, így köteles a jelen szerződés szerinti „Tulajdonjog-bejegyzési engedély" földhivatali benyújtására is.

10.) **A VÉTELÁRHOZ KAPCSOLÓDÓ EGYÉB NYILATKOZATOK:** Eladó kijelenti, hogy az eladói számlára a vevő által átutalással teljesített vételár-részeket a saját kezéhez történő teljesítésként kifejezetten elismeri. Felek rögzítik, hogy az egyes vételár-részek teljesítési időpontja az eladói számlán történő jóváírás napja. Felek kijelentik, hogy a foglaló és a vételár-előleg fogalmával, szabályaival tisztában vannak, azt részükre eljáró ügyvéd külön is elmagyarázta, de itt is rögzítik, hogy mind a foglaló, mind a vételár-előleg a vételárba beszámít, illetve a foglaló vonatkozásában rögzítik, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapottat kétszeres összegben köteles visszaadni.

11.) **VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK, VALAMINT A TULAJDONJOG-FENNTARTÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ VEVŐI JOGNAK A BEJEGYZÉSE:** Eladó e szerződés megkötésével egy időben, külön okiratba („Tulajdonjog-bejegyzési engedély" – továbbiakban: **bejegyzési engedély/engedély**) foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyel:

Dr. Varga Ákos Ügyvéd
4700 Mátészalka, Kossuth utca 6.
KASZ 36070950 Adószám: 51881502-1-35
Email: drvarga.mateszalka@gmail.com
Telefon: +36(70)3197788

Balogh Károlyné eladó

Takács János vevő

hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga valamennyi földre (tehát az ingatlanokban meglévő valamennyi, eladó tulajdonában álló tulajdoni hányadra) 1/1 arányban „adásvétel" jogcímén, tehermentesen bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. **Eladó** az ingatlanokon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Felek erre tekintettel kölcsönösen megállapodnak abban, egyúttal **kérik az** illetékes **ingatlanügyi hatóságtól, valamint minden további feltétel és ellenérték nélkül hozzájárulnak ahhoz, hogy** a szerződés benyújtásától számított 2 hónapra, a szerződés tárgyát képező **valamennyi földre bejegyzést nyerjen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog**, az Inytv. 48. § (1) a) pontja és az InyVhr. 45. § szerint, ha e szerződés a teljes vételár megfizetését megelőzően kerülne ingatlan-nyilvántartási benyújtásra.

12.) **LETÉTI IGAZOLÁS ÉS LETÉTI SZERZŐDÉS:** Felek – eladó úgy is mint letevő, vevő úgy is mint jogosult – az engedélyt a szerződést készítő Dr. Varga Ákos eljáró ügyvédnél, mint letéteményesnél 5 példányban letétbe helyezték, aki ezt a szerződés ellenjegyzésével elismeri és **igazolja**. (Külön letéti igazolás nem készül.) Felek eljáró ügyvédet feljogosítják, egyben kötelezik arra (**teljesítési utasítás**), hogy az engedélyt e szerződés hatósági jóváhagyását követően, e szerződés hatósági záradékkal ellátott példányainak, a vételár teljesítését igazoló iratoknak az együttes birtokában, az utolsóként kézhez vett irat/nyilatkozat átvételét követő 15 napon belül benyújtsa az illetékes Földhivatali Osztályhoz, vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Erre eljáró ügyvéd e szerződés ellenjegyzésével kötelezettséget is vállal. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi letétbe helyezett okiratok rendeltetésszerű felhasználásáról a letéteményes ügyvéd gondoskodik, aki jelen okirat aláírásával (ellenjegyzésével) szavatolja, hogy azok a jelen szerződés szerint kerülnek felszabadításra az ügyvédi letétből, valamint, hogy illetéktelen személyek kezébe semmilyen más módon nem kerülnek. Letéteményes ügyvéd a letétkezelésért munkadíjat nem köt ki. Felek megállapodnak abban is, hogy a letéteményes az engedélyeket azt követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles az eladó, mint letevő részére visszaadni, ha a letét kiadásának feltételei nem teljesülnek és felek a letéteményesnél így rendelkeznek, vagy az arra jogosult elállt a szerződéstől vagy felek igazolják, hogy e szerződést felbontották/megszüntették. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy elállás esetén az elállási nyilatkozatot nem csak a másik félnek, hanem egyidejűleg a letéteményesnek is megküldik. Ha vitássá válik az elállás megalapozott volta, úgy a vitató fél köteles az erre vonatkozó jogvita megindításának tényét letéteményes felé igazolni akként, hogy részére a keresetlevelet és annak bírósági érkeztetését igazoló iratot (együtt: **vitató irat**) az elállás közlésétől számított 30 (harminc) napon belül megküldi. Ez esetben a letéteményes a bíróság jogerős, vagy előzetesen végrehajtható rendelkezése szerint jogosult és köteles a letétbe helyezett okiratok kiadására. Ha a vitató fél az előzőek szerinti határidőben nem küldi meg letéteményesnek a vitató iratot, úgy letéteményes a letét visszaszolgáltatására az elállási nyilatkozat kézhezvételétől számított 31. nap elteltét követő 5. munkanaptól kezdődően jogosult.

13.) **TÁJÉKOZTATÁS A HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁSRÓL:** Mivel e szerződés hatósági jóváhagyástól függ: a.) a földhivatali eljárás lefolytatására, illetve vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag a jóváhagyást követően kerülhet sor; b.) az illetékkötelezettség a jóváhagyás napján keletkezik;

14.) **ELADÓ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL KAPCSOLATOS NYILATKOZATAI:** Eladó kijelenti, hogy az Ftv-n kívül más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlanok vonatkozásában nem áll fenn.

15.) **SZERZŐDÉS BENYÚJTÁSA TÉNYÉNEK FELJEGYZÉSE:** Felek megértették, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **rendelet**) 79. §, valamint az Ftv. 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. E bejegyzést követően további jogokat - a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a rendelet 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok (telki szolgalom, közérdekű használati jog) kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel - csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.

16.) **A VEVŐ FÖLDTÖRVÉNY SZERINT KÖTELEZŐ NYILATKOZATAI:**

• **Vevő** kijelenti, hogy **tulajdonszerzési jogosultsága** az **Ftv. 10. § (1) bekezdése** (belföldi természetes személy), **13. és 14. §**-ai szerint, **elővásárlási jogosultsága** pedig az **Ftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja** (vevő olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Nyírmeggyes településen van, amelynek közigazgatási területén e szerződés tárgyát képező földek fekszenek), valamint az **Ftv. 18. § (4) bekezdés b) pontja** (fiatal földműves) szerint áll fenn.

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Dr. Varga Ákos Ügyvéd
4700 Mátészalka Kossuth utca 6.
KASZ 36070950, a.sz.: 51881502-1-35
Email: drvarga.mateszalka@gmail.com
Telefon: +36(70)-319-7788

Balogh Károlyné eladó

Takács János vevő

• **Vevő** kijelenti, hogy az Ftv. 5. §-ának 2. pontja szerinti **belföldi természetes személy**, 6. és 7. pontja szerinti **fiatal földműves** (őt a Sz.-Sz.-B. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 517139/2022. sz. határozatával vette nyilvántartásba), **őstermelő**, illetve **tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának** (nyilvántartási száma: P000000781638).

• **Vevő** vállalja, hogy az ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja, hogy az ingatlanokat a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – az Ftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, illetve jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Kijelenti azt is, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával, a jelen szerződéssel érintett ingatlanokat is beleértve, termőföld **tulajdon**a a 300 hektárt, a **birtok**ában lévő termőföld területnagysága pedig az 1.200 hektárt nem haladja meg.

• Vevő a rendelet 42. §-ában foglaltakra hivatkozással kijelenti, hogy **részarány-tulajdon**nal nem rendelkezik.

17.) **BIRTOKBA ADÁS**: Vevő jogosult, egyben köteles a földeket önállóan, az eladó közreműködése nélkül, az esetleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamának meghosszabbítása nélkül, annak kezdetétől és földhasználati nyilvántartásba való bejegyzésének napjától függetlenül, annak megszűnését követően birtokba venni, amint együttesen teljesül a következő két feltétel: vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték ÉS nincs olyan földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használó, akit a birtokbavétellel jogai rendeltetésszerű gyakorlásában akadályozna, vagy zavarna. Ha vevő a tulajdonjoga bejegyzésekor más jogcímen már birtokban van, a birtoklást tulajdonosként folytatja. Vevő a birtokba lépése napjától húzza a földek hasznait, viseli azok terheit és a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban, ha bármelyik föld harmadik személy birtokában lenne, úgy a Ptk. 5:3. § (4) bekezdése alapján eladó úgy ruházza át a föld birtokát vevőre, hogy e szerződés aláírásával átruházza rá a föld kiadása iránti igényt.

18.) **ELADÓ FÖLDHASZNÁLATRA VONATKOZÓ NYILAKOZATAI:** Eladó kijelenti, hogy **az ingatlanokat hatályos vagy e szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás NEM érinti.** Kijelenti, hogy az ingatlanok használati jogosultságát nem engedte át harmadik személy javára, azokat maga használja, saját tulajdon jogcímén.

19.) **TULAJDONOS ÉS HASZNÁLÓ SZEMÉLYÉBEN BEÁLLÓ VÁLTOZÁSOK BEJELENTÉSE**: Vevő köteles a tulajdonos/használó személyében bekövetkezett változást, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 30 napon belül bejelenteni az illetékes földhivatalnál, a földhasználati nyilvántartáson való átvezetés végett. Eladó vállalja, hogy az ezzel kapcsolatos további okiratokat aláírásával ellátja. *Vevő egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre az Ftv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.*

20.) **KÖLTSÉGEK**: Felek megállapítják, hogy eladó viseli a birtokba adással, és az értékesítéshez kapcsolódó adó (szja) bevallásával/megfizetésével kapcsolatos költségeket, míg valamennyi további költség a vevő terhét képezi. **ADÓ**: **Eladó** kijelenti, hogy őt eljáró ügyvéd tájékoztatta a *személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (Szja. tv.) 59-64 §-aiban (ingatlan átruházásából származó jövedelem) és 1. sz. mellékletének 9.5. pontjában és alpontjaiban (a termőföld átruházásából származó jövedelem adómentessége) foglaltakról. **ILLETÉK: Vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokat azok birtokba adásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azokat mező-, vagy erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezzel az Szja. tv. szerinti adómentesség feltételeinek is megfelelve. Vevő ez alapján kéri, **az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26. § (1) p) pontja szerinti **illetékmentesség** megállapítását, e kérelmének a B400E adatlapon történő rögzítését.

21.) **MEGTÁMADÁSI JOG KIZÁRÁSA**: Felek rögzítik, hogy eladó nem közeli hozzátartozója vagy élettársa vevőnek, e szerződés megkötése során egyiküket sem vezette ajándékozási szándék. Erre is tekintettel felek e szerződésnek a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadásának a jogát a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kifejezetten kizárják.

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Balogh Károlyné eladó

Dr. Varga Ákos Ügyvéd
4700 Mátészalka Kossuth utca 6.
KASZ 36070950, a. sz.: 51881502-1-35
Email: drvarga.mateszalka@gmail.com
Telefon: +36(70)319-7788

Takács János vevő

Dr. Varga Ákos ügyvéd / KASZ36070950
székhely: 4700 Mátészalka, Kossuth u. 6.; tel.: +36-(70)-319-77-88; email: drvarga.mateszalka@gmail.com, adószám: 51881502-1-35

22.) **A SZERZŐDÉS ISMÉTELT MEGKÖTÉSÉNEK SZABÁLYAI**: Felek kifejezetten rögzítik, amennyiben e szerződés (akár előzetes) jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv bármely ok miatt megtagadná, vagy az illetékes földhivatali osztály a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának, vagy tulajdonjogának a bejegyzési kérelmét elutasítaná/visszautasítaná, úgy kötelezettséget vállalnak arra, hogy e szerződést a határozatban megjelölt ok(ok) kiküszöbölése mellett, egyebekben változatlan tartalommal egymással a határozat eljáró ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül ismételten megkötik.

23.) **ADATKEZELÉSSEL KAPCSOLATOS NYILAKOZATOK**: Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd és a szerződés hatósági jóváhagyásával érintett hatóságok a szerződésben rögzített személyes adataikat kezelje, ehhez fűződő jogos érdekük alapján.

24.) **KÉZBESÍTÉSI ÉS KAPCSOLATTARTÁSI SZABÁLYOK**: Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd e szerződés megkötését követően az ügylettel kapcsolatos okiratokat, tájékoztatásokat, információkat ne postai úton, hanem email útján küldje meg részükre azzal, hogy az eljáró ügyvéd által email útján küldött levél és mellékletei (azok tartalma) az email elküldését követő napon közöltnek minősül, a tárhely telítettségétől, illetve bármely technikai problémától függetlenül.

25.) **AZ ÜGYVÉDI ELJÁRÁSSAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK**:

- Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részére adott megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos teljeskörű tájékoztatás, az ezzel kapcsolatos bármely hatóság előtti képviselet, felek a szerződéssel összefüggésben felmerülő adózási, vagy illetékfizetési kötelezettség tekintetében saját döntésük alapján szakértő személy segítségét veszik igénybe.

- Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a szándékosan okozott, továbbá az emberi életet, testi épséget, vagy egészséget károsító szerződésszegésért való felelősséget kivéve, a jelen szerződéssel kapcsolatos kártérítési felelősségét kizárja, a megbízási szerződésben foglaltak szerint. Felek itt rögzítik, hogy az ügyvédi díj összegét, a szerződéskötéssel felmerült egyéb költségeket az ügyvédi megbízási szerződés rögzíti. Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy e díjakról, költségekről az (igazolt) elővásárlásra jogosultakat eljáró ügyvéd kérés esetén tájékoztathassa.

- Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezéseiről, és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 18. pontjában (32-33 §) írtakról, melyek szerint az ügyvéd köteles a szerződők személyazonosságát ellenőrizni. Ezért eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel érintettek (képviselőjük) előzetes hozzájárulása mellett, azok személyi igazolványáról, lakcímkártyájáról és adókártyájáról készített másolatot ügyvédi irattárában a szerződés mellékleteként elhelyezte. Felek kijelentik, hogy ehhez, valamint személyi adataik e szerződéshez kapcsolódó ügyvéd általi kezeléséhez, valamint személyazonosságuknak az Üttv. szerinti ellenőrzéséhez kifejezetten hozzájárulnak.

- Felek a szerződés aláírásával tanúsítják, hogy eljáró ügyvéd a Pmt-ben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére alkotott, a vonatkozó MÜK szabályzat szerinti Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban őket megfelelő módon azonosította. Felek és eljáró ügyvéd kijelentik, hogy e szerződés a Pénzmosási Szabályzatban megjelölt adatokat tartalmazza. A Pmt. 8. § (1) bekezdése alapján Felek e szerződés aláírásával kijelentik, hogy **saját nevükben, saját érdekükben** járnak el, és a Pmt. 8. § (3) bekezdése szerint nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

- Felek végül rögzítik, hogy a szerződésben foglaltakon túl felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a felek személyi okmányai (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya), vevő földszerzési képességére vonatkozó iratok, az E-ING rendszerből letöltött tulajdoni lap(ok), valamint a közhiteles nyilvántartási adatok és okiratok alapján készült. Egyéb adat, okirat és információ eljáró ügyvéd részére bemutatásra, átadásra nem került.

A szerződésben szereplő jogszabályi hivatkozások:

**SZJA tv. 62. § (4) Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg) 1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben, 2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben, 3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben, 4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben, 5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.*

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Dr. Varga Ákos Ügyvéd
4700 Mátészalka Kossuth utca 6.
KASZ 36070950 a.sz.: 51881502-1-35
Email: drvarga.mateszalka@gmail.com
Telefon: +36-70-319-77-88

Bálogh Károlyné eladó

Takács János vevő

**Ftv. 26. § (1) Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól: p) 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: pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el; pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

Felek megbízást adtak eljáró ügyvédnek e szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, **a szerződéshez kapcsolódó valamennyi hatósági eljárásban képviseletük teljes körű ellátására**, valamint a szerződésnek, mellékleteinek és a bejegyzési kérelemnek az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtására, vevő nevében a B400E adatlap kitöltésére és aláírására, valamint a földhivatali igazgatási díj (mind a vevői jog, mind a tulajdonjog bejegyzés esetén – külön-külön – ingatlanonként 10.600.-Ft.) befizetésére. Eljáró ügyvéd a meghatalmazásokat e szerződés ellenjegyzésével elfogadja, a szerződés hatósági jóváhagyása iránti kérelmet, e szerződés 1 biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, és további 3 eredeti példányát az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez az Ftv. 21. § (1) bekezdése szerinti eljárás megindítása érdekében az aláírástól számított 8 napon belül benyújtja.

Felek kijelentik, hogy mindnyájan **nagykorú, cselekvő- és jogképes, devizabelföldi magánszemélyek, magyar állampolgárok**, személyi adataik helyesen vannak felvéve, azok szerepeltetéséhez hozzájárulnak. Felek kijelentik, hogy a szerződés aláírása előtt őket eljáró ügyvéd tájékoztatta a termőföld tulajdonjogának átruházására vonatkozó szabályokról, így **az Ftv. vonatkozó rendelkezéseiről. valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályokról**, az ingatlan-nyilvántartási eljárás vonatkozó szabályairól, az adó- és illetékfizetés főbb szabályairól, a foglalóra, a vételárelőlegre vonatkozó szabályokról, a szerződésben szereplő jogi fogalmakról, azok jelentéséről, és az azokhoz fűződő joghatásokról. Felek kijelentik, hogy a szerződés szövegét előzetesen egyeztették, annak megszövegezését kifejezetten fenti tartalommal kérték. Felek a szerződést - melynek egy példánya a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült – kölcsönös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták megállapítva, hogy egyikük sem esik ingatlan szerzési, elidegenítési korlátozás alá, a szerződésben nem rendezett kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Végül **felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy **e szerződés hatósági jóváhagyását követő 20 napon belül megjelennek eljáró ügyvéd előtt**, eladó a még szükséges okiratok aláírása, átadása, vevő pedig a földhivatali igazgatási díj megfizetése érdekében.

Kelt: Mátészalka, 2026. 11. 11.

Balogh Károlyné eladó | **Takács János vevő**

Készítettem és **ellenjegyzem: Mátészalka, 2026. 11. 11.**

Dr. Varga Ákos ügyvéd

Dr. Varga Ákos Ügyvéd
4700 Mátészalka Kossuth utca 6.
KASZ 36070950, a.sz.: 51881502-1-35
Email: drvarga.mateszalka@gmail.com
Telefon: +36(70)3197788

Szifüggesztő napja: 2026. 11. 25.
Szöcső kezdő napja: 2026. 11. 26
Elővásárlásra jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 21.
Lezárt napja: 2026. 12. 23.

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Felhívjuk figyelmet, hogy a határidő jogvesztő az elektronikus közvetítést megtörjük

Balogh Károlyné eladó | Takács János vevő

Dr. Varga Ákos ügyvéd / KASZ36070950
székhely: 4700 Mátészalka, Kossuth u. 6.; tel.: +36-(70)-319-77-88; email: drvarga.mateszalka@gmail.com, adószám: 51881502-1-35