DR. GERE ATTILA
egyéni ügyvéd
4700 Mátészalka, Ipari út 1. 2/7. szám
Tel. : 70/4583-781

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:
Szakács Sándor (születési név: ületési hely, idő: anyja neve: ` személyi azonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: adóazonosító jele: Lakóhely: 4700 Mátészalka, Vágóháztanya, tartózkodási hely 1025 Budapest 02, Verecke lépcső 16/B. szám alatti lakos, mint **eladó,** ***a továbbiakban: „Eladó"***
–másrészről
Ganyu István született: Ganyu István (születési hely, idő: nyja neve: személyi azonosító jele: dóazonosító jele: személyi igazolvány száma: lakcímkártya száma: földművesnyilvántartási száma: őstermelő családi gazdaság nyilvántartásba vételi száma üzemközpont adatai: címe: 4722 Nyírmeggyes, Dózsa György utca 42. jogosultság: képviselő, őstermelő családi gazdaság nyilvántartási száma: regisztrációs száma: agrárkamarai száma: agyar állampolgár) 4722 Nyírmeggyes, Nagyszállástanya 39/2. szám alatti lakos, mint ***Vevő, továbbiakban: „ Vevő"*** (Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: Szerződő Felek) között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA:

I.1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az E-ing rendszerből lekérdezett „E-hiteles tulajdoni lap" adatai alapján a:

a. Nyírmeggyes külterületi 0140/30 helyrajzi szám alatt felvett, 3556m2 területű, **5.28AK** értékű, **„szántó"** művelési ágú ingatlan, amely 178/528-ad tulajdoni hányad részben az Eladó tulajdonában áll;
Szerződő Felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi terhelő bejegyzés szerepel:
3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30292/2004.01.08. Vezetékjog '120 KV-os közcélú villamos elosztóhálózatra" az ingatlanból 161 m2 területre Név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41.
Az ingatlannak nincs bejegyzett fölföldhasználója.

I.2.) Eladó eladja az I.1.a. pontban meghatározott ingatlan részt a Vevőnek. Vevő, az általa megismert állapotban és helyen – a mezsgyehatárt körbejárva és azt szemrevételezve - megvásárolja Eladótól az I.1.a. pontban meghatározott ingatlan részt.

I.3.) Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy jelen jogügyletben Vevőt, a 2013. évi CXXII Törvényre figyelemmel elővásárlási jog illeti meg - a 18.§. (1) bekezdés d. pontja alapján, mint az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül. A 18.§ (4). bekezdés a.) pont alapján, mint legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.

II. VÉTELÁR ÉS ELSZÁMOLÁS, ELÁLLÁS (Határidők, elszámolás módja)

II.1.) Szerződő Felek az ingatlan **rész vételárát 300.000.-Ft,** azaz háromszázezer forintban jelölik meg, melyből a föld értéke **300.000.-Ft,** azaz háromszázezer forint, ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található az ingatlanon

II.2.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat alku során alakították ki, azt kölcsönösen és kifejezetten értékarányosnak, valamint megfelelőnek tartják. Szerződő Felek a Ptk. 6:98 §. (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

II.3.) Vevő a teljes vételárat, **300.000.-Ft,** azaz háromszázezer forintot átutalással fizette meg az Eladó részére a szerződés aláírásával egyidőben, az Eladó nevén lévő az OTP Banknál

vezetett számú bankszámlára. Az eladó jelen okirat aláírásával elismeri a teljes vételár hiánytalan átvételét.

II.4.) Szerződő Felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, hogy a:

a.) 2013. évi CXXII Törvény – a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról – 21.§. (1) bekezdés alapján jelen adásvételi szerződést 8 (nyolc) napon belül az Eladónak az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni, -4 (négy) eredeti példányban akként, hogy ebből 1 (egy) példánynak, földátruházási biztonsági okmányon készültnek kell lennie-, jóváhagyás céljából.

Abban az esetben, amennyiben Eladó akadályoztatva lenne, úgy jelen okirat aláírásával meghatalmazza eljáró ügyvédet a mezőgazdasági igazgatási szervnél a jóváhagyási eljárásban való teljes körű képviseletére, az adásvételi szerződés jóváhagyási kérelem postai úton való megküldésére, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad.

b.) Amennyiben a törvényes kifüggesztési határidőn belül harmadik személy érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz, és a földforgalmi törvény szerint jelen jogügylet Vevőjét megelőző sorrend alapján harmadik személy Vevőt az elővásárlási jog megilleti, úgy az a szerződéses Vevő helyébe lép. Ebben az esetben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételétől számított 8 napon belül az Eladónak a teljes vételárat a szerződéses Vevő részére a kell átutalással megfizetni.

III. BIRTOKÁTRUHÁZÁS (Ptk. 5:3. §, 6:215.§. (2) bekezdés):

III.1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételétől számított 30 napon belül lép birtokba, és Vevő ezen időponttól kezdve viseli az ingatlan rész minden terhét és húzza annak hasznait.

IV. TERHELÉSEK (ingatlan-nyilvántartási adatok és Eladó nyilatkozatai alapján):

IV.1.) A tulajdoni lapon az ingatlan vonatkozásában elintézetlen széljegyre történő utalás nincs.

IV.2.) Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan rész szolgalom, -per-, teher-, igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy a Vevőt, az ingatlannal való rendelkezési jogában senki másnak az ingatlanon fennálló joga nem akadályozza, vagy korlátozza, valamint a jelen adásvételt megelőzően, az ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta és harmadik személlyel ugyan ezen ingatlanra vonatkozólag adásvételt nem kötött.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉS:

V.1.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja:

a.) a tulajdonjog átruházás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez az II.1.a.pontban megjelölt ingatlan rész adásvétel jogcímén, Vevő javára;

b.) Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

VI.2.) Ha a tulajdonjog bejegyzése, bármilyen oknál fogva, Vevő részére meghiúsulna, úgy Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elutasító határozat kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül ismételten együttműködik egy megismételt szerződéskötésnél, illetve eljárásnál. Ebben az esetben Eladó nem köteles a vételárat Vevő részére visszafizetni, hanem az újabb adásvételi szerződésben rögzítésre kerül annak ténye, hogy a vételárat Vevő már megfizette Eladónak, az elutasításra került adásvételi szerződés II. pontja szerint.

Amennyiben a szerződés nem kerül jóváhagyásra a szakigazgatási szerv által, az véglegesen elutasításra kerül, úgy Eladó 5 napon belül köteles a teljes vételárat visszafizetni a Vevő részére.

VI. VEVŐ NYILATKOZATAI A TULAJDONJOG BEJEGYZÉSSEL KAPCSOLATOSAN, A 2013. évi CXXII TÖRVÉNY (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) RENDELKEZÉSEIRE FIGYELEMMEL:

DR. GERE ATTILA
egyéni ügyvéd
4700 Mátészalka, Ipari út 1. 2/7. szám
Tel. : 70/4583-781

VI.1.) Vevő, a 2013. évi CXXII Törvényre (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) figyelemmel kijelenti:

a.) tulajdonjog szerzési jogosultsága az 5.§. 2. és 7. pontján alapul;

b.) 13. §. (1) bekezdésére figyelemmel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet - a tulajdonjogszerzés időpontjától számított 5 évig - más célra nem hasznosítja;

c.) 13.§. (4) bekezdés a.) és b.) pontjára figyelemmel kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, valamint a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a 13.§. (1) bekezdés foglalt kötelezettséget vállalja;

d.) 14.§. (1) és (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása, valamint vele szemben - a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül – nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

e.) elfogadja, és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c.) pont szerinti nyilatkozatának valótlansága, úgy az a büntetőtörvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a szerződés tárgyát képező föld használata után, a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után;

f.) 16.§. (1) és (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy az I.1.pontban megjelölt ingatlannal együttesen a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a földszerzési maximum mértékét, a 300 hektárt nem haladja meg, illetőleg a birtokában lévő föld területnagysága a birtokmaximum mértékét, az 1200 hektárt nem haladja meg.

VI.2.) Vevő a 109/1999. Fvm 68/C. §. figyelemmel kijelenti:

a.) nem rendelkezik részarány tulajdonnal;

b.) a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

VI.3.) Vevő:

Az 1990. évi XCIII. Törvény 26.§. (1) bekezdés p.) pontjára figyelemmel kijelenti, hogy a jelen adásvétellel szerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. (tizenkettedik) hónap utolsó napjától számított 5 (öt) évig elidegeníteni nem kívánja, rajta ugyanezen idő alatt vagyoni értékű jogot nem kíván létesíteni, a megvásárolt ingatlant pedig mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára kívánja hasznosítani. Erre tekintettel vagyonszerzése mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK (és jogszabályi hivatkozások) :

VII.1.) Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési jogaik és kötelezettségeik nem korlátozottak, valamint ügyletkötési képességüket jogszabály, bírósági, hatósági határozat nem zárja ki, illetőleg nem korlátozza.

VII.2.) Vevő kijelenti, hogy a tulajdonjog megszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

VII.3.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a szerződéskötés költségei, a tulajdonjog átruházási illeték, továbbá az ingatlan nyilvántartási eljárási igazgatási szolgáltatási díj a Vevőt terheli.

VII.4.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek az ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezései, valamint a jogszavatosságra vonatkozó rendelkezései, (Ptk. 6:215.§. - 6:220.§, valamint 6:175.§. –

6:176.§.) a 2013. évi CXXII Törvényre (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) vonatkozó rendelkezései az irányadók.
VII.5.) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy eljáró ügyvéd, a jelen szerződésre irányadó, VIII.4.) pontban megelölt jogszabályi rendelkezésekről teljes körű tájékoztatást adott, azt megértették, kifogásuk e tárgyban nincs, továbbá kijelentik, hogy a jelen szerződésre irányadó illeték- és adózási szabályokkal, számviteli szabályokkal tisztában vannak, e körben az eljáró ügyvédtől tájékoztatást nem kérnek, így tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd e körben a felelősségét teljes egészében kizárja. Szerződő Felek az eljáró ügyvéd e tájékoztatását megértették, s e vonatkozásban kérdésük, észevételük, kifogásuk nincs.
VII.6.) Szerződő Felek kijelentik, és jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő az okirat elkészítése előtt tájékoztatta Szerződő Feleket a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének lehetőségéről. A tájékoztatás kiterjed az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló tájékoztatásra.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján szintén azonosítási kötelezettség terheli Szerződő Felek adatai vonatkozásában eljáró ügyvédet. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek erre figyelemmel rögzítik, hogy az általuk a személyazonosság megállapításához szolgáltatott adatok, a bemutatott, érvényes igazolványok alapján a személyazonosság ellenőrzésének szükségessége nem merült fel, így arra nem került sor.
VII.7.) Szerződő Felek a jelen okiratban foglalt, valamint a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény rendelkezéseinek ismertetését tudomásul veszik. Felek kijelentik, hogy sem ők, sem hozzátartozóik nem minősülnek közszereplőnek. Az ügyben pénzmosás gyanuja nem merült fel.
VII.8.) Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyazonosító okmányairól másolatot készítsen, a MÜK szabályzata szerint, valamint szükség esetén az adatokat elektronikus úton ellenőrizze.
Szerződő Felek adatait eljáró ügyvéd a vonatkozó törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
VII.9.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, azaz a szerződés teljesülése esetén a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig, az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
VII.10.) Szerződő Felek megbízást adnak Dr. Gere Attila egyéni ügyvéd (cím: 4700 Mátészalka, Ipari út 1. 2/7. szám) részére jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, esetleges kijavítására és a Földhivatal előtt a változásbejegyzés során Felek képviseletére, a NAV Adatlap (B400E) kitöltésére, megküldésére, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (jóváhagyási eljárásban és egyéb eljárásban) és jelen jogügylet kapcsán esetlegesen más szakhatóságoknál történő teljes körű képviseletre, **mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad.**
VII.11.) Eljáró ügyvéd kártérítési felelősséggel nem tartozik abban az esetben, amennyiben jelen jogügyletet az eljáró Földhivatal bármilyen okból kifolyólag elutasítaná.

VII.12.) Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy jelen okiratban foglalt tényeket, adatokat, eljáró ügyvéd kizárólag az általuk tett nyilatkozatok alapján rögzítette, eljáró ügyvéd annak valóságtartamáért felelősséget nem vállal.
VII.13.) Szerződő Felek jelen szerződésből eredő jogvitáik rendezésére a Mátészalkai Járásbíróságot, valamint a Nyíregyházi Törvényszék illetékességét kötik ki.
VII.14. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdése alapján „az ellenjegyzett okiratot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni, papíralapú okirat esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek
kézjegyével kell ellátnia, a feleknek alá kell írniuk, az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia, az ellenjegyző ügyvéd a papíralapú okiraton az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a
lenyomatát pedig elhelyezi. A 43. § (4) bekezdése alapján azonban az okirat minden oldalának az aláírása iránt támasztott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Fentiek alapján és arra való tekintettel, hogy jelen szerződés eredeti példányai az aláírást megelőzően külön-külön fűzőgyűrűvel (fém ringli gyűrűvel) kerültek összefűzésre, így az okirat lapjai egymástól annak sérelme nélkül nem választhatóak le, elegendő csak az utolsó oldalon aláírni.
VII.15.) Jelen okiratot Szerződő Felek, a jelen szerződés aláírása előtt, a jelen szerződésben foglalt tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jelen szerződésben szereplő, illetve a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos jogi fogalmak ismeretében – mint tényvázlatot is – írják alá jelen szerződést. Szerződő Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amelynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem vagy másként kötötték volna meg.
Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést hangos felolvasás és annak közös értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.
Jelen okirat 7 (hét), egyenként 5 (öt) számozott oldalból álló magyar nyelvű példányban készült, - melyből 1 (egy) példány földátruházási biztonsági okmányon készült - 1-1 (egy-egy) példány a Szerződő feleknek, 4 (négy) példány a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatalnak kerül átadásra, - melyből 1 (egy) példány földátruházási biztonsági okmányon készült - 1 (egy) példány ügyvédi irattárban marad. Szerződő Felek az okiratok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.
Kelt, Nyírmeggyes, 2026. évi november hó 11. nap.

.....
Szakács Sándor Eladó

.....
Ganyu István Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Nyírmeggyes, 2026. 11. 11.

Dr. Gere Attila egyéni ügyvéd
4700 Mátészalka, Ipari út 1. 2/7. szám
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 1344
KASZ 36081844

Benyújtás napja: 2026. 11. 25.
Első kedő napja: 2026. 11. 26.
Előadásszünet ügyvédi nyilvántartások megtekintése nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
Ünnek napja: 2026. 12. 25.
Felhívjuk figyelmét, hogy a határidő ügyvédi az elektronikus tértivevény nyitásától.