A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

A kormányzati portálon történő közzétételt követően 2026 NOV. 24 napjától az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére előírt 30 napos határidő első napja: 2026 NOV. 25
utolsó napja: 2026 DEC. 28
A kormányzati portálon történő közzétételt követően nyitva álló határidő jogvesztő!

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal

Adásvételi szerződés

Szerződő **felek**, azaz

egyrészről: **Sebestyén József eladó** - lakóhely: 2300 Ráckeve, Szilva utca 50. (születési név: a.a.i.: sz.: , an.: állampolgárság: magyar, sz.a.j.: , saját bankszámlaszáma, mint **ELADÓI SZÁMLA 1**: K&H Bank Zrt.) és

Sebestyénné Vasas Julianna eladó lakóhely: 4700 Mátészalka, Somogyi Béla utca 49. (születési név: a.a.j.: sz.: ., an.: állampolgárság: magyar, sz.a.j.: , saját bankszámlaszáma, mint **ELADÓI SZÁMLA 2**: (OTP Bank Nyrt.),

másrészről: **Vékony Csaba vevő** - lakóhely: 4700 Mátészalka, Blau tag (születési név: a.a.j.: sz.: an. állampolgárság: magyar, sz.a.j.: , egymással az alulírott napon és helyen, adásvételi szerződést kötnek, az alábbiak szerint.

1.) **AZ INGATLANOK, A SZERZŐDÉS TÁRGYA:** Felek rögzítik, hogy eladók tulajdonában áll 2025 óta, öröklés jogcímén

- a **Mátészalka zártkertjében lévő 4767/1 hrsz.** (művelési ág: gyümölcsös; terület: 0.-ha. 1360.-nm.; kat. jöv.: 3,30.-Ak.) alatti ingatlan személyenként 1/2-ed, azaz összesen a teljes ingatlanhoz viszonyított **1/1 tulajdoni hányad**a, melynek forgalmi értékét, egyben vételárát felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozatukkal **910.000.-HUF** (kilencszáztízezer forint) összegben állapítják meg és fogadják el azzal, hogy a vételáron belül az ingatlanon található, de térképezésre nem került felépítmény értéke 500.000.-HUF (ötszázezer forint);
- a **Mátészalka zártkertjében lévő 4767/2 hrsz.** (művelési ág: gyümölcsös; terület: 0.-ha. 1360.-nm.; kat. jöv.: 3,30.-Ak.) alatti ingatlan személyenként 34/136-od, azaz összesen a teljes ingatlanhoz viszonyított **68/136 tulajdoni hányad**a, melynek forgalmi értékét, egyben vételárát felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozatukkal **200.000.-HUF** (kétszázezer forint) összegben állapítják meg és fogadják el;
- a **Mátészalka zártkertjében lévő 4767/3 hrsz.** (művelési ág: kivett/saját használatú út, gyümölcsös és szőlő; terület: 0.-ha. 2027.-nm.; kat. jöv.: 3,77.-Ak.) alatti ingatlan személyenként 15/272-ed, azaz összesen a teljes ingatlanhoz viszonyított **30/272 tulajdoni hányad**a, melynek forgalmi értékét, egyben vételárát felek kölcsönös és egybehangzó nyilatkozatukkal **90.000.-HUF** (kilencvenezer forint) összegben állapítják meg és fogadják el;

Felek rögzítik, hogy valamennyi ingatlan természetbeni állapota szerint ténylegesen legelő és kert, azokon már sem gyümölcsös (faállomány), sem más ültetvény (szőlő) nem található. Megállapítják továbbá, hogy a 4767/1 hrsz. alatti ingatlanon egy térképezésre nem került, több mint 10 éve az eladók jogelődje által létesített, mintegy 25.-nm. hasznos alapterületű üdülőépület funkciójú épület található. Felek e szerződésbe foglaltan megállapodnak abban, hogy az ingatlan művelési ág változásával, a felépítmény térképezésével (vagy vevő döntése szerint annak bontásával) kapcsolatos további eljárások, azok költsége vevőt terhelik. **E szerződés tárgyát az** ingatlanokban meglévő, **eladók tulajdonában álló tulajdoni hányadok** (a továbbiakban: **földek**) képezik. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok termőföldnek minősülnek, így alkalmazandó 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.

2.) **A TULAJDONJOG IGAZOLÁSA**: Eladók a tulajdonjogukat 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 igazolják (ügyazonosítók: 20261111/12207, 20261111/12254 és 20261116/28494). Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok művelési ága és az épület kivételével a tulajdoni lap szerinti ténybeli és jogi

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Sebestyén József eladó | Sebestyénné Vasas Julianna eladó | Vékony Csaba vevő

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

állapot megfelel a valóságnak, a földeknek ők a tényleges és kizárólagos tulajdonosai és a tulajdoni lapok lekérése óta nem következett be az ingatlanokat érintően semmilyen változás.

3.) **AZ INGATLANOK TERHEI, JOGAI**: Felek rögzítik, hogy csak a 4767/3 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapja tartalmaz terhelést (Telekalakítási eljárás megindítása, bejegyző határozat: 7152/1983.10.21., jogosult: Városi Tanács VB.), mely vevő tulajdonjog-bejegyzésének nem akadálya, egyéb terhelés az ingatlanokon nem áll fenn.

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, a 4767/3 hrsz. alatti ingatlant terhelő „Telekalakítási eljárás megindítása" tényének kivételével.

6.) **ELADÓK NYILATKOZATAI:** Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy – a már hivatkozott telekalakítási eljárás megindítása tényének bejegyzését kivéve – 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. Kijelentik, hogy a földek más jogügylettel lekötve nincsenek, nem állnak végrehajtás vagy zárlat alatt, azzal kapcsolatos rendelkezési joguk kizárólagos, harmadik személy jóváhagyása vagy beleegyezése nem szükséges e szerződés megkötéséhez. Kötelezettséget vállalnak arra, hogy e szerződés aláírását követően nem tanúsítanak olyan magatartást és nem tesznek olyan nyilatkozatot, amivel a vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését akadályoznák, korlátoznák vagy meghiúsítanák. Tartózkodnak minden olyan cselekménytől, amely a földek értékcsökkenéséhez vezethet. Kijelentik, hogy ezen adásvétel nem minősül fedezetelvonó szerződésnek, nincs olyan tartozásuk, illetve velük 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. Eladók kijelentik, hogy e szerződésbe foglaltan minden olyan nyilatkozatot megtettek, amely az adásvétel létrejötte, az ingatlanok használata, hasznosíthatósága és birtokba vétele szempontjából lényegesnek tekintendő. Eladók az ingatlan tényleges, természetbeni állapota alapján kijelentik, 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), vagy az ingatlanok értékét növelő mezőgazdasági célú (agrotechnikai) létesítmény nem található. Kijelentik, hogy a 4767/1 hrsz. alatti ingatlanon lévő épület tényleges funkciója üdülőépület, nem lakóház, csak ideiglenes emberi tartózkodásra alkalmas, csak elektromos közművel ellátott, ennek megfelelően kijelentik, hogy energetikai tanúsítványt sem kellett készíttetni. Kijelentik, hogy a 4767/2 és 4767/3 hrsz. alatti ingatlanokon sem közmű, sem felépítmény nincs.

7.) **AZ ADÁSVÉTELI MEGÁLLAPODÁS, A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE**: Eladók rendeltetésszerű használatra alkalmas, művelhető állapotban eladják, vevő pedig a megtekintett, a használati rendre is kiterjedően megismert állapotban megvásárolja a földeket, a kölcsönösen kialkudott – az Ftv. 19. § (5) bekezdés a) pontjában foglaltak felhívása mellett, mivel a földek egymással szomszédosak – **mindösszesen 1.200.000.- HUF (egymillió kétszázezer forint)** összegű vételárért, mely az eladókat tulajdoni hányadaik arányában (egymás közt egyenlő arányban) illeti meg. Vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illeték alapja a NAV által megállapított forgalmi érték. Felek kijelentik, hogy a földek vételára azok valós forgalmi értékét tükrözi, a vételár megállapítása során figyelemmel voltak a helyben szokásos vételárakra, az ingatlanok természetbeni állapotára, területére, alakjára, megközelíthetőségére. Rögzítik továbbá, hogy a vételár bontását (az egyes ingatlanok vételárát) az ingatlan-adatoknál tüntették fel. Felek rögzítik, hogy vevő e szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat megfizette eladók részére, részükre **személyenként 600.000.-HUF** (hatszázezer forint), összeget teljesített az eladói számlákra történő átutalással, a közlemény rovatban szerepeltetve: „Mátészalka zk. 4767/1-3 hrsz. vételár".

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Sebestyen Jozsef eladó Sebestyenne Vass Julianna eladó Vékony Csaba vevő

Dr. Varga Ákos Ügyvéd
4700 Mátészalka Kassuth tér 4.
KASZ 36070950, a.sz.: 51881502-1-35
Email: drvarga.mateszalka@gmail.com
Telefonszám: +36(70)3197788

Dr. Varga Ákos ügyvéd / KASZ36070950
székhely: 4700 Mátészalka, Kassuth tér 4.; telefon: +36(70)-319-77-88; email: drvarga.mateszalka@gmail.com, adószám: 51881502-1-35

8.) **A VÉTELÁR TELJESÍTÉSÉNEK IGAZOLÁSA**: Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljesítését (eladói bankszámlákon történő jóváírását) a mai napon emailben visszaigazolják eljáró ügyvéd részére, a drvarga.mateszalka@gmail.com email címre, vagy a teljesítést igazoló bankszámlakivonatot/tranzakciós igazolást/banki igazolást átadják neki. Felek megállapodnak abban, ha eladók bármelyike e kötelezettségének bármely okból nem tenne eleget, a vételár 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 hatósági jóváhagyást követően e szerződés és mellékletei földhivatali benyújtására.

9.) **A VÉTELÁRHOZ KAPCSOLÓDÓ EGYÉB NYILATKOZATOK**: Eladók kijelentik, hogy az eladói számlákra a vevő által átutalással teljesített vételárat, mint annak saját kezükhöz történő teljesítést kifejezetten elismerik. Felek rögzítik, hogy a vételár teljesítési időpontja az adott 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 a teljes vételár megfizetésében állapodtak meg, sem foglaló, sem vételár-előleg kifizetésére e szerződés megkötését megelőzően nem került sor. Felek egyúttal tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását az *Ftv. 21/A. §-ban foglaltakról.

10.) **VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK A BEJEGYZÉSE: Eladók e szerződésbe foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga mindhárom földre (mindhárom ingatlanban meglévő valamennyi eladói tulajdoni hányadra) 1/1 arányban „adásvétel" jogcímén, tehermentesen bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba, eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

11.) **FELEK ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL KAPCSOLATOS NYILATKOZATAI:** Eladók kijelentik, hogy az Ftv-n kívül más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn.

12.) **HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS**: Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, mivel jelen szerződés hatósági jóváhagyástól függ, hogy: a.) a földhivatali eljárás lefolytatására, illetve vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag a jóváhagyást követően kerülhet sor; b.) az illetékkötelezettség a jóváhagyás napján keletkezik;

13.) **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.

14.) **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 c) és d) pontjai (d) pont szerinti **helyben lakó**: életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve Mátészalka településen van, amelynek közigazgatási területén található az adás-vétel tárgyát képező föld és c) pont szerinti **helyben lakó szomszéd**: helyben lakó és **több mint 1 éve** tulajdonjoggal rendelkezik a 4767/1 és 4767/2 hrsz. alatti földekkel közvetlenül szomszédos, **Mátészalka zártkert**jében lévő, szintén **termőföld**nek minősülő **4767/3 hrsz.** alatti ingatlanban, továbbá **több mint 1 éve** tulajdonjoggal rendelkezik a 4767/2 és 4767/3 hrsz. alatti földekkel közvetlenül szomszédos, **Mátészalka zártkert**jében lévő, szintén **termőföld**nek minősülő **4768 hrsz.** alatti ingatlanban) szerint áll fenn.

- **Vevő** kijelenti, hogy az Ftv. 5. §-ának 2. pontja szerinti **belföldi természetes személy**, 7. pontja szerinti **földműves** (őt a Mátészalkai Földhivatali Osztály 510263/2/2015.03.03. sz. határozatával vette nyilvántartásba), mezőgazdasági egyéni vállalkozó (adószáma: 77298757-2-35), valamint tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának (nyilvántartási száma: S470000102432).

- **Vevő** vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzéstől számított 5

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Sebestyén József eladó | Sebestyénné Vass Julianna eladó | Vékony Csaba vevő

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

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

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 földeket 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.

15.) **BIRTOKBA ADÁS**: Vevő jogosult és egyben köteles a földeket önállóan, az eladók közreműködése nélkül, haladéktalanul, az esetleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamának meghosszabbítása nélkül – annak kezdetétől és földhasználati nyilvántartásba való bejegyzésének napjától függetlenül –, annak megszűnését követően birtokba venni, amint teljesül a következő két együttes 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 tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől húzza a földek hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban, ha a föld harmadik személy birtokában lenne, úgy a Ptk. 5:3. § (4) bekezdése alapján eladó akként ruházza át a föld birtokát vevőre, hogy e szerződés aláírásával átruházza rá a föld kiadása iránti igényt. Eladók egyúttal kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 4767/1 hrsz. alatti ingatlant érintően vevővel együttműködnek a villamos energia közüzemi szolgáltatás vonatkozásában a fogyasztóváltozás bejelentése során, az ahhoz szükséges iratokat és nyilatkozatokat vevő felhívására haladéktalanul rendelkezésre bocsátják.

16.) **ELADÓK FÖLDHASZNÁLATRA VONATKOZÓ NYILAKOZATAI:** Eladók kijelentik, hogy **a földeket hatályos vagy e szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás NEM érinti.**

17.) **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. Eladók vállalják, hogy szükség szerint az ezzel kapcsolatos további nyilatkozatokat megteszik, a szükséges okiratokat aláírásukkal ellátják. *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.*

18.) **KÖLTSÉGEK**: Felek megállapítják, hogy eladók viseli a birtokba adással és az értékesítéshez kapcsolódó adó (szja) bevallásával/megfizetésével kapcsolatos költségeket, míg valamennyi további költség a vevő terhét képezi. **ADÓ**: **Eladók** kijelentik, hogy őket 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. Tájékoztatta őket az 5 éven belül, öröklés jogcímén szerzett ingatlanok szerzési értékének megállapítási módjáról, az szja bevallás és a fizetendő adó mértékének számítási módjáról, felhívta figyelmüket a NAV webes felületein megtalálható kalkulátorok használatának és a NAV ügyfélszolgálat igénybevételének lehetőségére is. **ILLETÉK: Vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy a földeket 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.

19.) **MEGTÁMADÁSI JOG KIZÁRÁSA**: Felek rögzítik, hogy egyik eladó sem 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.

20.) **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 tulajdonjogának a bejegyzési kérelmét elutasítaná/visszautasítaná,

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

[illegible] József eladó Sebestyénné Vágás Julianna eladó Vékony Csaba vevő

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

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

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.

21.) **ADATKEZELÉSI, KÉZBESÍTÉSI ÉS KAPCSOLATTARTÁSI NYILATKOZATOK**: 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. 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 telítettségéről, illetve bármely technikai problémától függetlenül.

22.) **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), a felek által adott szóbeli és írásbeli (emailben küldött) információk, 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:

**Ftv. 21/A. § (1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. (2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.*
***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:

Sebestyén József eladó | Sebestyénné Vass Julianna eladó | Vékony Csaba vevő

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

Dr. Varga Ákos ügyvéd / KASZ36070950
székhely: 4700 Mátészalka, Kossuth utca 4. tel.: +36(70)-319-77-88; email: drvarga.mateszalka@gmail.com, adószám: 51881502-1-35

****Itv. 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 (elektronikus) beküldésére, valamint a földhivatali igazgatási díj (ingatlanonként 10.600.-Ft.) befizetésére. Eljáró ügyvéd a meghatalmazásokat e szerződés ellenjegyzésével elfogadja.*

***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.

Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra a felek által részére adott meghatalmazás alapján, hogy 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.

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

Kelt: Mátészalka, 2026. 11. 17.

Sebestyén József eladó **Sebestyénné Vasas Julianna eladó**

Vékony Csaba vevő

Készítettem és **ellenjegyzem: Mátészalka, 2026-11-17**

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

Dr. Varga Ákos ügyvéd
KASZ36070950

Felek és eljáró ügyvéd kézjegyei:

Sebestyén József eladó Sebestyénné Vasas Julianna eladó Vékony Csaba vevő