Dr. Bányász Imre
Egyéni Ügyvéd

Eredetivel mindenben megegyező másolat

2026.11.16

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrészről*

1.) **Tóth Ferencné** született [illegible] sz.: [illegible] an.: [illegible] szig.sz.: [illegible] sz.sz.: [illegible], adósz.: [illegible], magyar állampolgár) 4628 Tiszaszentmárton, Dózsa György út 45. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **„Eladó”**) *másrészről*

2.) **Orbán Róbert** született [illegible] (sz.: [illegible], an.: [illegible], szig.sz.: [illegible] adóazonosító jele: [illegible] földműves nyilvántartási száma: [illegible]. Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Kisvárdai Járási Földhivatal, agrárkamarai azonosító: [illegible] családi gazdaság száma: [illegible], magyar állampolgár) 4628 Tiszaszentmárton, Kossuth út 17-19. szám alatti lakos mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásában a:
   - **Zsurk külterület 0146/35. Hrsz**-en nyilvántartott, 4166 **m2** területű, szántó megnevezésű, 6,17 **Ak.** értékű ingatlan, (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
   - **Tiszaszentmárton külterület 071/14. Hrsz**-en nyilvántartott, 5663 **m2** területű, szántó, erdő megnevezésű, 5,50 **Ak.** értékű ingatlan, (a továbbiakban: „**Ingatlan**”). Az ingatlan jogi jellege: Natura 2000 terület.
   - **Tiszaszentmárton külterület 067/54. Hrsz**-en nyilvántartott, 2735 **m2** területű, szántó megnevezésű, 2,84 **Ak.** értékű ingatlan, (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

2. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a lekérdezett E-hiteles tulajdoni lap tanulsága szerint a fenti Ingatlan a per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon széljegyként kizárólag a Tiszaszentmárton külterület 067/54 hrsz-ú ingatlanon Földhasználati jog van az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, melynek jogosultja KELET-KAPUJA" MEZŐGAZDASÁGI,IPARI,KERESKEDELMI ÉS SZOLG.SZÖV. Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi- és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető fenti tulajdoni lap szerinti adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatást nem kezdeményezett.

3. Eladó *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (a továbbiakban: Fftv.) 15/A. § rendelkezésére figyelemmel tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlant – a földhasználati nyilvántartás szerint – földhasználat nem érinti harmadik személy vonatkozásában.

4. Eladó eladja a Vevőnek az akadálytalan és tehermentes átírhatóságért szavatolva az Ingatlant, úgy ahogy azok jelenben állnak, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban a Felek által kölcsönösen kialkudott és nem egybefoglalt ***4.000.000 Ft.- azaz Négymillióforint vételáron, amelyből*** a **Zsurk külterület 0146/35**. Hrsz.-ú ingatlan vételára **1.811.042** Ft.- azaz Egymillió-nyolcsáztizenegyezer-negyvenkettő forint, a **Tiszaszentmárton külterület 071/14**. Hrsz.-ú ingatlan vételára 1.000.000. Ft.- azaz Egymillió forint, a **Tiszaszentmárton külterület 067/54**. Hrsz.-ú ingatlan vételára 1.188.958. Ft.- azaz Egymillió-egyszáznyolcvannyolcezer-kilencszázötvennyolc forint.

5. Vevő az Ingatlant az Eladótól jelen szerződésben foglalt feltételek és vételár mellett megveszi.

6. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon ültetvény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, felépítmény nem található.

7. Felek itt rögzítik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvétel vételi ajánlat és annak elfogadása is egyben, az okirat tartalmának megfelelően.

Közzétéve: 2026.11.26. Közlés kezdő napja: 2026.11.27.
A pgyfilalkozat benyújtására nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.28.
A határidő elmulasztása jogvesztő!

8. Az ingatlan kölcsönösen kialkudott és nem egybefoglalt vételára ***4.000.000 Ft.- azaz Négymillió forint*** melyet Vevő a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 naptári napon belül vállal teljesíteni banki átutalással az Eladó részére, az Eladó által megjelölt és saját nevén a K&H Banknál vezetett számú bankszámlaszámára.

9. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napján köteles a Vevő birtokába bocsátani, Vevő pedig jogosult az Ingatlant a fentiek szerint birtokba venni (birtokátruházás). Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az azzal kapcsolatos terheket is. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben jelölt Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s azt jelen állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

10. Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlanper- teher- és igénymentességéért szavatol. Eladószavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Eladónak bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

11. **Eladó jelen okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba 1/1arányban a Zsurkkülterület0146/35. Hrsz.-ú ingatlan, a Tiszaszentmárton külterület071/14.Hrsz.-ú ingatlan, valamint a Tiszaszentmárton külterület067/54. Hrsz.-ú ingatlan tekintetében, azaz végérvényesen és visszavonhatatlanul Eladó átruházza tulajdonjogát jelen okiratban Vevő javára, egyezően kérik a felek a földhivatali osztálytól a Vevő tulajdonjogának bejegyzését 1/1arányban, adásvétel jogcímén, az Eladó 1/1arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.**

12. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

13. A szerződő Felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

14. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele az Fftv. 7.§ (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Tudomásul veszik, hogy a jóváhagyási eljárás az Fftv. 21.§-ától kezdődő rendelkezések alapján történik, minek folyamatáról a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.

15. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. szerinti elővásárlásra jogosultakat a külön jogszabályban meghatározott módon értesíteni kötelesek. Szerződő Felek tudomással bírnak az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joga gyakorlásának jogkövetkezményeiről. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az Fftv. 18-22. §§ rendelkezéseiről a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.

16. Felek itt rögzítik, hogy a szerződéskötést követően, az aláírástól számított 8 napon belül jelen adásvételi szerződés kellő számú példányát az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldik meg jóváhagyás (közzétételre való alkalmasság) céljából.

17. **Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5.§ 7. pontja szerintiföldművesnek minősül.**

18. Az Fftv. 13. (l) bekezdésben foglaltakra figyelemmel Vevő, mint szerző fél jelen szerződésben 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

19. Az Fftv. 13.§ (4) bekezdésére tekintettel, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja az Fftv. 13.§ (l) bekezdése szerinti kötelezettségeket.

20. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

21. Vevő kijelenti, hogy személyében nem esik a Fftv. 16.§-ában meghatározott tulajdon és birtokszerzési korlátozás alá.

22. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

23. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő- és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták. Vevő kéri az illetékkiszabásra jogosult hatóságot, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ p) pontjára tekintettel mentesítse a visszterhes vagyonszerzési illeték megfizetésének kötelezettsége alól, egyúttal nyilatkozik és jelen szerződés aláírásával vállalja, hogya birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap 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.

Vevő ügyvédi kioktatást követően nyilatkozik, hogy a Tiszaszentmárton külterület 071/14. Hrsz.-ú, valamint a Tiszaszentmárton külterület 067/54. Hrsz.-ú ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés d.) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, azaz olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, míg a Zsurk külterület 0146/35. Hrsz.-ú ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés e.) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, azaz olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

24. A szerződő felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák Dr. Bányász Imre ügyvédet (4600 Kisvárda, Szent László utca 64. szám) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben - beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást is - a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.

25. Szerződő felek valamennyien, jelen okirat aláírásával is kifejezettem megbízzák és meghatalmazzák Dr. Bányász Imre okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelmet, mint kérelmező aláírja helyettük és nevükben, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad.

26. Jelen okirat aláírásával minden fél hozzájárulását adja ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a törvényben meghatározott azonosításokat elvégezze, s a szükséges iratokat lemásolja a szerződést kötő felek vonatkozásában. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

27. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a

személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából.

28. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt–ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelhet.

29. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. és V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

30. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírása során az Üttv. 43.§ (4) bekezdésének alkalmazásával a 43.§ (2) bekezdés b) pontja mellőzésre került, azaz,ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, úgy a papíralapú okirat vagy papír alapú okirati példány esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével nem kell ellátnia.

Jelen – 30 (harminc) pontból és 4 (négy) számozott oldalból álló – adásvételi szerződést, azt tényvázlatként is elfogadva Felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag7 (hét) eredeti példányban aláírták.

Kelt: Kisvárda, 2026. év október 22. napján

Orbán Róbert
Vevő

Tóth Ferencné
eladó

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Kisvárda, 2026.10.22. napján,
Dr. Bányász Imre (4600 Kisvárda, Szent László utca 64. szám, kamrai azonosító szám: 36057065) ügyvéd;

Dr. BÁNYÁSZ IMRE
egyéni ügyvéd
4600 Kisvárda, Szent László u. 64. Fsz.
Adószám: 53745516-1-35
Tsz.: 10300002-10678574-49030019

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2

Érkezett: 2026 NOV. 6 2
573.750
Szám: Melléklet:
Előszám: Előadó: