

Kétfüggetlen tanú: 2025.04.03.  
Lejárt: 2025.05.03.  
Közvetelői eljárás: 2025.04.03.  
Jelölés: 2025.05.03.

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal |               |
| 14/1/2                                          |               |
| Dátum: 2025.03.11.                              | Előadó:       |
| 51.995                                          | Melléklet: db |
| Előszám:                                        | Előadó:       |

1  
**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Mely létrejött egyrészről **FRANCZ TÜNDE** ~~születési neve: Murguly Tünde~~ (szh és idő: ~~Mátészalka, 1984. é. máj. 27.~~ ~~anyja neve: Burik Katalin~~, személyi azonosító: ~~18011206958~~, adóazonosító: ~~8415060581~~, magyar állampolgár, reg. száma: ~~1002579447~~, kamarai nyilvántartási száma: ~~5435600009728~~, földműves nyilvántartási száma: ~~340779/2014.05.27.~~, ~~OCSC~~ száma: ~~OCSC 90002080~~, betöltött szerepe: ~~képviselő~~), 4251. Hajdúsámson S.kert Szűcs u. 24/3. sz. alatti lakos **eladó – továbbiakban eladó**

másrészről **KICSÁK LÁSZLÓ** ~~születési neve: Kicsák László~~ (szh és idő: ~~Mátészalka, 1980. november 20.~~ ~~anyja neve: Burik Katalin~~, személyi azonosító: ~~18011206958~~, adóazonosító: ~~8415060581~~, magyar állampolgár, reg. száma: ~~1002579447~~, kamarai nyilvántartási száma: ~~5435600009728~~, földműves nyilvántartási száma: ~~340779/2014.05.27.~~, ~~OCSC~~ száma: ~~OCSC 90002080~~, betöltött szerepe: ~~képviselő~~), 4356. Nyírcsaholy Széchenyi I. u. 19. sz. alatti lakos **vevő - továbbiakban vevő – (Eladó és Vevő együttesen: Felek)** között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

1. Francz Tünde eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 3. nyilvántartása szerint az alábbi földterületeknek:
  - **nyírcsaholyi 044/1. hrsz.** alatt nyilvántartott erdő művelési ágú, 7,70 AK értékű, 2 ha 2013 m2 nagyságú külterületi földterületnek.
  - **nyírcsaholyi 044/2. hrsz.** alatt nyilvántartott erdő művelési ágú, 1,89AK értékű, 5393 m2 nagyságú külterületi földterületnek.
  - **nyírcsaholyi 055/3. hrsz.** alatt nyilvántartott erdő, kivett saját használatú út művelési ágú, 2,83 AK értékű, 8939 m2 nagyságú külterületi földterületnek.
  - **nyírcsaholyi 055/4. hrsz.** alatt nyilvántartott erdő művelési ágú, 1,31 AK értékű, 3744 m2 nagyságú külterületi földterületnek.
  - **nyírcsaholyi 055/9. hrsz.** alatt nyilvántartott erdő művelési ágú, 1,18 AK értékű, 3364 m2 nagyságú külterületi földterületnek.
  - **nyírcsaholyi 055/10. hrsz.** alatt nyilvántartott erdő művelési ágú, 1,08 AK értékű, 3078 m2 nagyságú külterületi földterületnek.

Eladó szavatolja a földterületek per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személy(ek)nek érvényes jogcíme nincs. Eladó kijelenti, hogy a földterületekben a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincs tudomása. Az eladó kinyilatkozza, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy kizárja.

2. Eladó eladja, vevő megveszi az 1. pontban részletezett külterületi földterületeket összesen **4.800.000 Ft, azaz Négymillió – nyolcszázezer forint vételáron.**  
A nyírcsaholyi 044/1. hrsz. alatti földterület vételára 2.000.000 Ft, a nyírcsaholyi 044/2. hrsz. alatti földterület vételára 500.000 Ft, a nyírcsaholyi 055/3. hrsz. alatti földterület vételára 1.000.000 Ft, a nyírcsaholyi 055/4. hrsz. alatti földterület vételára 500.000 Ft, a nyírcsaholyi 055/9. hrsz. alatti földterület vételára 400.000 Ft, a nyírcsaholyi 055/10. hrsz. alatti földterület vételára 400.000 Ft.

Eladó és vevő megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben megjelölt nyírcsaholyi 044/1. hrsz., nyírcsaholyi 044/2. hrsz., nyírcsaholyi 055/3. hrsz., nyírcsaholyi 055/4. hrsz. alatti földterületek adásvétele a 2013. évi CXXII. törvény 19. §. (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron történik, mert a földterületek egymással szomszédosak, ezen földterületek egybefoglalt vételára 4.000.000 Ft azaz Négymillió forint.

Eladó és vevő megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben megjelölt nyírcsaholyi 055/9. hrsz., nyírcsaholyi 055/10. hrsz. alatti földterületek adásvétele a 2013. évi CXXII. törvény 19. §. (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron történik, mert a földterületek egymással szomszédosak, ezen földterületek egybefoglalt vételára 800.000 Ft azaz Nyolcszázezer forint.

**DR. MÁTÉ IRÉN**  
Ügyvéd  
4700 Mátészalka, Bajcsy-Zs. út 30. 1/3.  
Tel.: 06-44/300-845

Szerződő felek egybehangzóan előadják, a vevő vállalja, hogy a vételárat eladó számlájára a szerződés jóváhagyását követő 15 napon belül hiánytalanul átutalja.

Eladó kijelenti, hogy a megadott bankszámlára történő átutalást kifejezetten az eladó részére történő teljesítésként fogadja el. A vételár megfizetését a felek az eladói bankszámlán való jóváírással tekinti teljesítettnek. Az eladó vállalja, hogy a vételár számláján történő jóváírását követően a szerződést készítő ügyvédet értesíti, mely értesítés a feltétele a Bejegyzési engedély földhivatal felé történő benyújtásának.

3. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímen 1/1 arányban az ingatlan - nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Az eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges külön nyilatkozatot (Bejegyzési engedély) már a szerződés megkötésekor ügyvédi letétbe helyezi, melynek letétbe vételét jelen szerződést készítő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri, és arról letéti igazolást ad ki.

Az adásvételi szerződést készítő ügyvéd az eladó hozzájárulása alapján vállalja, hogy a letétbe helyezett nyilatkozatot a legkésőbb a vételár kifizetését-átutalását követő 2 munkanapon belül haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatali osztály felé a vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából.

4. Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a 2013. évi CXXII. törvény 23/A. §-ban szabályozott általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek, valamint arról, hogy a helyi földbizottság jogosult a 2013. évi CXXII. törvény 24. §. (3) bekezdése h) pontja hb) alpontja szerinti szempontok figyelembe vételére.

5. A szerződő felek tudomásul veszik az alábbi törvényi rendelkezéseket:

5.1. Tudomásul veszik, ha a törvény által meghatározott más elővásárlási jogosult elővásárlási jogával élni kíván, és ebbéli szándékát a jegyző felé bejelenti, - és ezen elővásárlásra jogosult a törvény értelmében elsőbbséget élvez jelen szerződés vevőjével szemben -, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén az elővásárlásra jogosult vevővel jön létre, Őt terheli a vételár kifizetési kötelezettsége és az eladónak az Ő részére kell a tulajdonjog bejegyzési engedélyt kiadnia.

5.2. Szerződő felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, hogy a földhivatali tulajdonjog bejegyzési eljárás lefolytatására, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a teljes vételár kifizetése és a bejegyzési engedély kiadása után kerülhet sor.

6. Szerződő felek tudomásul veszik jelen szerződést készítő ügyvédnek a földforgalmi törvény elővásárlásra jogosultak jogaira és abból adódóan a felek kötelezettségeire vonatkozó tájékoztatását, kijelentik, hogy a törvény rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek fogadják és annak szabályai szerint fognak eljárni.

Az adásvételre és elővásárlásra vonatkozó legfontosabb szabályok:

**2013. évi CXXII. 21. § (1)** A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

DR. MÁTÉ TREN  
Ügyvéd  
4700 Mátészalka, Bajcsy-Zs. út 30. 1/3  
Tel.: 06-44/300-845

(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(3a) A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

5) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát.

Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-14. §-ban és a 15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat, valamint az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

(8) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

(10) Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell megfelelően alkalmazni.

7/1. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdés első fordulata alapján vállalom, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földterület használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek.

7/2. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdés második fordulata alapján vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

7/3. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásom.

7/4. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

7/5. Mint vevő kijelentem, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (4) bekezdése alapján kötelezettséget válllok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és megszűnését követő időre az ugyanezen törvény 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

7/6. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. §. (1) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy jelen adásvétellel érintett földterület tulajdonjogának megszerzésére jogosult vagyok, a megjelölt föld tulajdonának megszerzésével - a tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának beszámításával - a földtulajdonom a földszerzési maximumot ( 300 ha) nem haladja meg.

  
DR. MÁTÉ IREN

Ügyvéd

4700 Mátészalka, Bajcsy-Zs. út 30. 1/3.

Tel.: 06-44/300-845

7/7. Mint vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. §. (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a földterület birtokát jogosult vagyok megszerezni, mert – a már birtokomban lévő föld területnagyságának a beszámításával – a birtokomban lévő földterület a birtokmaximumot (1200 hektár) nem haladja meg.

7/8. Mint vevő kijelentem, hogy a tulajdonomban lévő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, valamint a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8. Eladó a 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § ismeretében az alábbi nyilatkozatot teszi az adásvétel tárgyát képező földek használatával és birtokba adásával kapcsolatban:  
A nyírsaholyi 044/2. hrsz. alatt nyilvántartott földterület kivételével valamennyi adásvétel tárgyát képező erdőnek Ő, mint tulajdonos a bejegyzett erdőgazdálkodója. A nyírsaholyi 044/2. hrsz. alatti földterületnek nincs bejegyzett erdőgazdálkodója. Az eladó vállalja, hogy a földterületeket a szerződés jóváhagyását követő 15 napon belül a vevő birtokába adja és ezzel egyidőben kéri az erdőgazdálkodói nyilvántartásból való törlését.

9. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga van 1. pontban megjelölt földterület esetében a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés d.) pontjában meghatározottak szerint, mint helyben lakó földművesnek.

Az adásvétel tárgyát képező földterület esetében a jogosulti csoporton belül elsőbbségi joggal rendelkezik a vevő a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján, mint több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja és egyben képviselője.

A vevő ezen jogszabályhelyekre és abban foglalt elővásárlási ranghelyekre alapítja elővásárlási jogát.

10. A vevő kijelenti, hogy földműves, a Mátészalkai Járási Földhivatal 510779/2014.05.27. sz. alatt a földműves nyilvántartásba bejegyezte.

11. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, és az illetéket a Vevő köteles viselni. A vevő kijelenti, hogy kéri részére illetékmentesség biztosítását, melynek érdekében kijelenti, hogy ismeri és betartja az 1990. évi XCIII. törvény 26.§. (1) bekezdés p) pontjában és a (18a) bekezdésébe foglaltakat.

12. Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a kifüggesztés ideje alatt olyan elővásárlásra jogosulttól érkezik érvényes elfogadó nyilatkozat, aki jelen adásvételi szerződés vevőjével egy rangsorban áll az elővásárlásra jogosultság sorrendjében, akkor a 2013. évi CXXII. törvény 22. §. (2) bekezdése utolsó fordulata alapján biztosított jogukkal élve jelen adásvételi szerződés vevőjét választja, akinek értékesíteni kívánja jelen szerződésben megjelölt földterületet, és ebbéli szándékát sem módosítani, sem megváltoztatni a későbbiekben sem kívánja.

13. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó illeték- és adójogszabályokról, A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről, a 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII. törvény kiemelten adásvételre és a hatósági jóváhagyásra vonatkozó rendelkezéseiről valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó szabályairól tájékoztatva lettek, azt tudomásul vették.

A felek úgy nyilatkoznak továbbá, hogy a jelen szerződés fejlécében szereplő adatok a valós személyes adataik, az okiratszerkesztő ügyvédnek átadott személyes okmányaik pedig valódi, hiteles okmányok. Dr. Máté Irén ügyvéd a felek megbízása alapján elkészítette a szerződést és személyüknek azonosítását, valamint az ingatlan adatainak az ellenőrzését is elvégezte.

14. Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés 4 példányát - melyek közül egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §. (1) bekezdésében és annak végrehajtására kiadott rendeletben foglaltaknak megfelelően biztonsági kellékekkel rendelkezik - annak aláírását



**DR. MÁTÉ IRÉN**  
Ügyvéd  
4700 Mátészalka, Bajcsy-Zs. út 30. 1/3.  
Tel.: 06-44/300-845

követő 8 napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldeni mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére, amely a 2013. évi CXXII. törvény 23. § (1) bekezdése alapján jár el:

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

15. Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az abból adódó földhivatali eljárásban való képviseléssel Dr. Máté Irén ügyvédet bízzák meg, akinek irodája Mátészalka Bajcsy Zs. u. 30. I/3. sz. alatt található. A tulajdonos – eladó megbízza jelen szerződést készítő ügyvédet jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére határidőben történő megküldésével. A szerződést készítő ügyvéd a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Jelen szerződés 7 eredeti példányban – ezek közül egy példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon – készült, 4. oldalon. A szerződés 1-1 példánya a szerződő felek részére átadásra került, egy eredeti példány a szerződést készítő ügyvéd irattárába került lefűzésre.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt a szerződést készítő ügyvéd előtt jóváhagyólag, saját kezűleg írja alá.

Mátészalka, 2025. március 6.

  
**Francz Tünde**  
eladó

  
**Kicsák László**  
vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem 2025. március 6. napján Mátészalkán alulírott Dr. Máté Irén 4700. Mátészalka Bajcsy – Zs. u. 30. I/3. sz. alatti székhelyű ügyvéd ( KASZ: 36065088):

  
**DR. MÁTÉ IRÉN**  
Ügyvéd  
4700 Mátészalka, Bajcsy-Zs. út 30. I/3.  
Tel.: 06-44/300-845

