

2026 JÚL. 31

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormány

14/2/2

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 JÚL 24.

572920

amely eadvésztől LENGYEL GUSZTÁVNÉ szül.:

(születési hely, idő:

személyi azonosító:

anyja neve:

adóazonosító:

) 4700 Mátészalka, Vágóháztanya 9. szám alatti lakos, az ingatlan 2/4-ed arányú

tulajdonosa LENGYEL GUSZTÁV szül.

(születési hely, idő:

személyi azonosító:

), anyja neve:

, adóazonosító:

4700 Mátészalka, Vágóháztanya 9. szám alatti lakos, az ingatlan 1/4-ed arányú

tulajdonosa, LENGYEL PÉTER szül.

születési hely, idő:

személyi azonosító:

anyja neve:

adóazonosító:

4700

Mátészalka, Vágóháztanya 11/A. szám alatti lakos, az ingatlan 1/4-ed arányú tulajdonosa, mint

Eladók, – a továbbiakban röviden: Eladók –

másrésztől GYÖRÖK ISTVÁN szül.:

(születési hely, idő:

személyi azonosító:

anyja neve:

adóazonosító

4700

Mátészalka, Alkotmány út 33. szám 4. emelet 1. ajtó alatti lakos, mint Vevő – a továbbiakban röviden:

Vevő – között jött létre az alulírott napon és helyen:

1. Felek rögzítik, hogy Eladóknak a fenti arányok szerinti kizárólagos tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban a **MATÉSZALKA külterület 0102/4. helyrajzi szám** alatt felvett, természetben **4700 Mátészalka Vágóház tanya 9. szám alatt fekvő, 3003 m² alapterületű, a.) kivett tanya és b.) 6 minőségi osztályú szántó** megnevezésű, **1,85 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan**.

Felek rögzítik, hogy terheli az ingatlan Lengyel Gusztávot és Lengyel Pétert illető hányadait **LENGYEL GUSZTÁVNÉ szül.:** (születési hely, idő: , személyi

azonosító:

anyja neve:

adóazonosító:

) 4700 Mátészalka,

Vágóháztanya 9. szám alatti lakos, Haszonélvező javára bejegyzett **holtig tartó haszonélvezeti jog** (Tul.lap III/11.). LENGYEL GUSZTÁVNÉ Haszonélvező vállalja, hogy **a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg holtig tartó haszonélvezeti jogáról feltétel nélkül és visszavonhatatlanul – fent**

nevezett tulajdonostársai, azaz gyermekei javára - lemond. Ezen külön íratba foglalt nyilatkozatát jelen okiratot is készítő ügyvédnél letétbe helyezi a lentebb részletezettek szerint.

Figyelemmel arra, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan **kivett tanya és szántó** művelési ágban van nyilvántartva, ezért az **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (a továbbiakban: Földforgalmi Törvény)** hatálya alá tartozik (a törvény 5. §. 17. pontja) ezért jelen adásvétel során a hivatkozott törvény, valamint a **474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet** rendelkezései alapján kell eljárni. Felek rögzítik, hogy **Vevő nem földműves**, elővásárlási joga nincs, azonban Vevő kijelenti, hogy nincs a tulajdonában a törvényi határ feletti mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld, ezért a jelen adásvétel tárgyát képező föld megszerzésével a tulajdonában álló földterület **az 1 hektárt nem fogja meghaladni, így a tulajdonszerzése nem tilalmazott.**

Felek tudomásul veszik, hogy a **2013. évi CXXII. Törvény 21. § (1) bekezdése** szerint „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.**

A fent idézett törvényhely **(1a) pont** alapján „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

LENGYEL GUSZTÁVNÉ
Eladó, haszonélvező

LENGYEL GUSZTÁV Eladó

LENGYEL PÉTER Eladó

GYÖRÖK ISTVÁN Vevő

Mátészalkán, 2026. július hó 16. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr.Lajti Zoltán ügyvéd, 4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
kamarai azonosító: 36064314.

Dr. Lajti Zoltán
Ügyvéd
4700 Mátészalka
Szalkay László út 7. szám fsz/2.
Tel.: 06-7223-7671
Adószám: 51911623-1-35
Kamara azonosító: 36064314

közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának."

Ezt követően „A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - **hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival**". Felek megállapítják, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele a hatósági **engedély megléte**, a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről **a szerződés hatósági jóváhagyása** - ennek hiányában a szerződés felek között érvényesen nem jöhet létre. Szerződő Felek egybehangzóan kinyilatkozzák, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földrészletet, **hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.**

Eladók a fentiekben körülírt **ingatlant Vevőnek eladják.**

Vevő az **ingatlant** – általa megtekintett és ismert állapotban, minden alkotórészével és tartozékával együtt, per-, teher-, és igénymentesen, kizárólagos, **1/1-ed arányban, adásvétel jogcímén – Eladóktól megveszi.**

2.) Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **22.500.000,- Ft, azaz huszonkettőmillió-ötszázezer forint** összegben állapítják meg.

A vételáron belül az a.) kivett tanya, a tanyaépület felépítmény értéke 21.500.000,-Ft, míg a b.) szántó alrészlet ellenértéke 1.000.000,-Ft.

A vételár megfizetésére a következő megállapodás jött létre:

a.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen adásvételi szerződés hirdetményi kifüggesztési idejének lejártát követő **5 munkanapon belül átutalással megfizet Eladók részére Lengyel Gusztáv Eladónak az OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára 4.500.000,-Ft, azaz négy millió-ötszázezer forint első vételárrészletet.**

Felek rögzítik, hogy ezen összegből megállapodásuk alapján **2.250.000,-Ft foglalónak, míg 2.250.000,-Ft összeg előlegnek fog minősülni**, illetőleg Felek a Ptk. ezen rendelkezéseit tekintik irányadónak, illetve rendelik alkalmazni ezen összeg tekintetében.

Felek az első vételárrészlet megfizetéséről annak teljesítésekor külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratot készítenek.

Eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatja a feleket a foglaló és vételárelőleg jogi természetéről, esetleges jogkövetkezményeiről.

(Ptk. 6:185. § „[Foglaló]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. **Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.**

U **LENGYEL GUSZTÁVNÉ**
Eladó, haszonélvező

LENGYEL GUSZTÁV Eladó

LENGYEL PÉTER Eladó

GYÖRÖK ISTVÁN Vevő

Mátészalkán, 2026. július hó 16. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr.Lajti Zoltán ügyvéd, 4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
kamarai azonosító: 36064314.

4700 Mátészalka
Szalkay László út 7. szám fsz/2.
Tél. (74) 360-1234
Fax (74) 360-5678
E-mail: info@szalkay.hu
Kamarai azonosító: 36064314

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken."

Felek a tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

b.) Vevő **18.000.000,-Ft azaz tizennyolcmillió forint** utolsó vételárrész erejéig **piaci alapú** lakásvásárlási kölcsönt igényel az **MBH Banktól** és felek kéri, hogy a folyósító pénzügyintézet a fenti **utolsó vételárrészletet közvetlenül Eladók részére, Lengyel Gusztáv Eladónak az OTP Banknál vezetett** számú bankszámlájára **átutalással** egyenlítsse ki.

Eladók kifejezetten hozzájárulnak ahhoz és kéri, hogy a fenti bankszámlára történjen a vételár kifizetése, a fenti bankszámlára történő kifizetést **saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.** Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került. Felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes vételárat legkésőbb **2026. december hó 1. napjáig** köteles **Eladók részére megfizetni.**

Felek rögzítik, hogy a lakáscélú kölcsön folyósításának feltétele a lakáscélú kölcsön **összegén felüli vételárrész maradéktalan megfizetése és annak hitelező részére történő igazolása.** Eladók erre tekintettel kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy a vételárrészlet (önerő) számlán való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a Hitelező/Vevő felé, hogy a Vevő a lakáscélú kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Amennyiben Vevőnek a finanszírozó pénzügyintézet az igényelt kölcsönnél kevesebb összeget folyósít, úgy Vevő vállalja, hogy **a vételár-különbözetet önerőből fizeti meg** Eladók részére.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy **a jelen jogügylet teljesülését követően** a finanszírozó pénzügyintézet javára a finanszírozott vételárrész és járulékai **erejéig jelzálogjog** és ennek biztosítására **elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése** megtörténjen a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra.

Felek akként nyilatkoznak, hogy hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevőt finanszírozó Hitelező az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy eredeti példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő kölcsönigénylésével és folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából. **A Felek megállapodnak, hogy a lakásvásárlási kölcsön folyósítását követően csak a folyósító pénzügyintézet írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A folyósító írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.**

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a lakásvásárlási kölcsön folyósítása érdekében **együttműködnek egymással**, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő kölcsönből finanszírozandó vételárrészletének határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött **szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül**, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételárrészt a hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizetik.

.....
LENGYEL GUSZTÁVNÉ
Eladó, haszonélvező

.....
LENGYEL GUSZTÁV Eladó

.....
LENGYEL PÉTER Eladó

.....
GYÖRÖK ISTVÁN Vevő

Mátészalkán, 2026. július hó 16. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr.Lajti Zoltán ügyvéd, 4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
kamarai azonosító: 36064314.

Dr. Lajti Zoltán
Ügyvéd
4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
Tel: 36-70/23-7671
Adószám: 5191623-1-35
Kamara azonosító: 36064314

Felek rögzítik, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes helyi önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi önazonosság védelmére tekintettel **nem vezetett be jogvédelmi eszközt, nem alkotott erre vonatkozóan helyi rendeletet.**

Az Eladók jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy nem tudnak olyan, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogról vagy igényről – ide nem értve a Hőtv. szerinti jogvédelmi eszközt –, amely meghiúsítaná vagy csorbítaná a Vevő tulajdonszerzését, és/vagy a Bank jelzálogjogát/önálló zálogjogát, vagy bejegyzett jelzálogjogának/önálló zálogjogának érvényesítését. Az Eladónak elismerik, hogy teljes kártérítési felelősséggel tartoznak abban az esetben, ha a jogszerzés szempontjából jelentős tény – jobb tudomásuk ellenére – elhallgattak.

3.1.) Eladók és Vevő **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják és kéri a T. Földhivalt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ban foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan egészére **a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig**, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **hat hónapig**.

Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére kimondja:

- (1) Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja, ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
- (2) A tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni.
- (3) Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Inytv. 48 § (1) bek a) pontja kimondja:

- 48. § (1)** Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti,
- a)** ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig,

Vhr 45 § kimondja:

- 45. § (1)** A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.
- (2) A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
- (3) Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

LENGYEL GUSZTÁV NE
Eladó, haszonélvező

LENGYEL GUSZTÁV Eladó

LENGYEL PÉTER Eladó

GYÖRÖK ISTVÁN Vevő

Mátészalkán, 2026. július hó 16. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Lajti Zoltán ügyvéd, 4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
kamarai azonosító: 36064314.

Dr. Lajti Zoltán
Ügyvéd
4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
Tel.: 06-70-223-7671
Adószám: 51911623-1-35
Kamarai azonosító: 36064314

(4) A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát az (1) bekezdés szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog jog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog- bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul - a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől

számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat megadják, és

- a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

3.2 ELADÓK TULAJDONJOGÁNAK ÉS HASZONÉLVEZŐ HASZONÉLVEZETI JOGÁNAK TÖRLÉSE:

Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt **ügyvédi letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély)** kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az ingatlan megvásárolt **1/1-ed illetőségére** – kizárólagos, 1/1-ed arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** – bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **saját összesen 1/1-ed arányú** tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön**. **Haszonélvező** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt ügyvédi letétbe helyezett okiratban **feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja holtig tartó haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez.**

3.3. VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE:

Fent hivatkozott bejegyzési engedélyben Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy adásvétel jogcímén a Fent meghatározott **ingatlan** tekintetében **1/1-ed arányú, kizárólagos tulajdonjoga** a fentiek szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy Fent meghatározott ingatlan tekintetében **Eladók összesen 1/1-ed arányú tulajdonjoga és Haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

Felek a 3.2. pontban írt **letéti megállapodás keretében** megállapodnak abban, hogy Eladók és Haszonélvező jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél **letétbe helyezik** 6 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő kizárólagos tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában - **adásvétel jogcímén** - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **saját összesen 1/1-ed arányú tulajdonjoguk és Haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

LENGYEL GUSZTÁVNÉ
Eladó, haszonélvező

LENGYEL GUSZTÁV Eladó

LENGYEL PÉTER Eladó

GYÖRÖK ISTVÁN Vevő

Mátészalkán, 2026. július hó 16. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr.Lajti Zoltán ügyvéd, 4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
kamarai azonosító: 36064314.

Dr. Lajti Zoltán
4700 Mátészalka
Szalkay László út 7. sz. fsz/2.
Tel: 06-70-123-7671
Adószám: 61911623-1-35
Kamarai azonosító: 36064314

Felek rögzítik, hogy Eladók az utolsó vételár részlet folyósításáról haladéktalanul kötelesek tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről **a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.** Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételár részre nézve Eladók teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában,
- utalással teljesített vételár rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen aláírt igazolása, az utalási megbízás Eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről. Eladók kifejezetten utasítják letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki.

Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Felek rögzítik, hogy Eladók a jogszabályi előírásoknak megfelelően elkészítették az ingatlan energetikai tanúsítványát, tekintettel arra, hogy **az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet ezt előírta és a rendelet hatálya kiterjed jelen ingatlanra is.**

Vevők nyilatkoznak, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásakor az energetikai tanúsítványt Eladóktól átvették. **A tanúsítvány kódja: HET-1037-8510.**

4.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók **a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg** bocsátják az 1.) pontban megjelölt ingatlant Vevő **birtokába.** Ezen időponttól kezdődően az ingatlan hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terhelik. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő közüzemi díjak és egyéb költségek viselésére Vevő a tényleges birtokbaadás időpontjától köteles.

5.) Vevő kijelenti, hogy a szóbanlévő ingatlant megismerte, annak műszaki állapotával tisztában van. Kijelenti továbbá, hogy Eladóktól minden ezirányú kérdésre kimerítő választ kapott. Az előzőekre tekintettel Vevő Eladóktól semmiféle karbantartási, felújítási stb. munka elvégzését nem igényli.

6.) Az előző pontban foglaltakra tekintettel felek megállapodnak abban, hogy Vevő tényleges birtokba lépésének időpontjában **kölcsönösen eljárva rögzítik az ingatlan közüzemi mérőinek állását.** Megállapodnak abban is, hogy Vevő tényleges birtokba lépésének időpontjáig a közüzemi és egyéb díjak Eladók, míg ettől az időponttól kezdve Vevő terhére jelentik. Felek megállapodnak abban is, hogy a birtokba adástól számított 15 napon belül közösen eljárnak a közüzemi szolgáltatóknál a mérőórák Vevő javára történő átírása érdekében.

LENGYEL GUSZTÁVNÉ
Eladó, haszonélvező

LENGYEL GUSZTÁV Eladó

LENGYEL PÉTER Eladó

GYÖRÖK ISTVÁN Vevő

Mátészalkán, 2026. július hó 16. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Lajti Zoltán ügyvéd, 4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
kamarai azonosító: 36064314.

Dr. Lajti Zoltán
Ügyvéd
4700 Mátészalka
Szalkay László út 7. szám fsz/2.
Tel.: 06-36-3671
Adószám: 3191623-1-36
Kamarai azonosító: 36064314

7.) Az eladók jótállást vállalnak azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan **per-, teher-, igény-, és korlátozásmentes** és nem terhelik adók módjára behajtható köztartozások.

Az eladók kinyilatkozzák, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza, illetve kizárja. A vevő vállalja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő kinyilvánítja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Kinyilvánítja továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti, hogy - a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződéssel érintett területet is beleértve a 300 hektárt, illetve 6000 aranykoronát nem haladja meg, illetve a birtokában lévő föld területnagysága az 1.200 hektárt nem haladja meg.

Amennyiben jelen adásvétel tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, a szerző fél, a Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszonya időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket jelen szerződés aláírásával vállalja. (A hivatkozott törvény 13. § (1)-a: „A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban 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.”) Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltaknak eleget téve kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8.) Vevő kijelenti, tudomása van arról, hogy a jelen szerződés megkötésével, valamint tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban **felmerülő valamennyi költség és illeték kizárólag őt terheli**. A felek kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályokról, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezéseiről tájékoztatva lettek, azt tudomásul vették. A felek kijelentik, hogy **a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 23. § - 30. §** rendelkezéseiről, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rend. eljárási szabályairól tájékoztatva lettek, azt tudomásul vették.

9.) Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy **devizabelföldi, cselekvőképes magyar állampolgárok**. A vevő kijelenti, hogy nem áll tulajdonszerzési korlátozás hatálya alatt. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv** adásvételre vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.

10.) Felek ügyleti akaratuk írásba foglalására, a szerződés ellenjegyzésére, a NAV B400E adatlap jelen szerződés szerinti elektronikus kitöltésére és aláírására, beküldésére, valamint a földhivatali eljárásban (beleértve a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárást is) történő képviselőjük ellátására **Dr. Lajti Zoltán ügyvédnek** (4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2., KASZ:36064314) adtak teljes körű meghatalmazást. **Eljáró ügyvéd a megbízásokat elfogadja.**

Felek ezt a szerződést elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Mátészalka, 2026. július hó 16. napján

LENGYEL GUSZTÁVNÉ
Eladó, hasznélvező

LENGYEL GUSZTÁV Eladó

LENGYEL PÉTER Eladó

GYÖRÖK ISTVÁN Vevő

Mátészalkán, 2026. július hó 16. napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Lajti Zoltán ügyvéd, 4700 Mátészalka, Szalkay László út 7. szám fsz/2.
kamarai azonosító: 36064314.

Dr. Lajti Zoltán
Ügyvéd
4700 Mátészalka
Szalkay László út 7. szám fsz/2.
Tel.: 06-71-23-7671
Adószám: 5191623-1-33
Kamarai azonosító: 36064314

