

KORÁNSZATI PORTÁLON KÖZZÉTÉVE: 2026.08.05.
AZ ÉRŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTAK JOGOK KÖZÖLTATÁNAK
MEGTEHERÉRE NYÍRA ALD HATÁRIBÓ ELSŐ VÁRJA:
2026.08.06. VIKASÓ NÁPJA:
2026.09.04. EXEN HATÁRIBÓ
NEVÁRJA JOGUESZŐ!

DR. BUDAI ISTVÁN

ügyvéd

4271 Mikepércs, Petőfi u. 59/4. sz.

Telefon: 70/36-36-910

email: drbudaiistvan@gmail.com

KASZ: 36058126

cégkapu: 50236473

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Makszim Zoltán** születési név:

személyi szám

adóazonosító jel:

4002 Debrecen,

Monostorpályi u. 168. sz. alatti lakos mint **eladó**, valamint

Makszim Ferenc születési név:

ic (szül:

n:

személyi szám: 1 000000

dóazonosító jel:

4030 Debrecen, Becsky u. 7. sz. alatti

lakos mint **eladó**, valamint

Mercs János születési név:

(szül:

i. an:

személyi

szám: 1 000000

adóazonosító jel:

4254 Nyíradony, Bessenyei utca 3. sz. alatti

lakos mint **vevő**, a továbbiakban mint szerződő felek között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Budai István ügyvédet (4271 Mikepércs, Petőfi u. 59/4. sz., cégkapu: 50236473, KASZ:36058126) az adásvételi szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével és a felek földhivatali eljárásban való képviseletével, adásvételi szerződés kifüggesztése, hatósági jóváhagyása miatti eljárásban való képviseletével, B400E adatlap benyújtásával, amely meghatalmazást jelen okirat aláírásával az okiratszerkesztő ügyvéd elfogad. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról a 2017. évi LIII. tv. és 10/2019. sz. MÜK szabályzat alapján azonosította. A szerződő felek a jelen szerződést elkészítő ügyvéd kérésére a személyazonosságukat azonosító okiratokat átadták, és hozzájárultak azok másolásához, valamint a szerződéshez való felhasználásukhoz. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényállásként is elfogadják a továbbiakban. A szerződő felek meghatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvéd részére, hogy az adásvételi szerződésben lévő esetleges elírásokat, számítási hibákat javítsa a későbbiekben. Az okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
2. Az eladók kijelentik, hogy a tulajdonukat képezi egymás közt egyenlő 1/2-1/2-ed **tulajdoni hányadban a 4254 Nyíradony alatt található, zártkerti 5636 hrsz. alatt felvett kivett szántó megnevezésű, összesen 1798m2 területű 2.66AK értékű ingatlan, amely ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát per-teher és igénymentes állapotban adásvétel jogcímén eladnak a vevőnek, aki azt 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén per-teher és igénymentesen a felek által megtekintett állapotában megvásárolja.**

3. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést egyben vételi ajánlatként is elfogadják.
4. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára 540.000,-Ft. azaz ötszáznegyvenezer forint összeg.
5. A vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:
- a vevő jelen okirat aláírását követően az eladók 11773384-01252121 számlaszámú bankszámlájára való átutalással megfizet 50.000,-Ft. azaz ötvenezer forint összeget mint foglalót. A felek kijelentik, hogy a foglaló szabályait ismerik, ami alapján tudomással bírnak arról, miszerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a teljesítés megghiúsulása annak a szerződő partnernek a hibájára vezethető vissza, aki a foglalót adta, a foglalót elveszíti, tehát a foglaló a másik szerződő partnernél marad. Amennyiben a teljesítés megghiúsulása annak a hibájából történt, aki a foglalót kapta, köteles az átvett foglaló összegének kétszeresét visszafizetni a másik fél részére.
 - a vevő az adásvételi szerződés kifüggesztése, hatósági, agrárkamara jótárgyát és az okiratszerkesztő ügyvéd részére való megküldését követő 5 napon belül eladók 11773384-01252121 számlaszámú bankszámlájára való átutalással megfizet további 490.000,-Ft. azaz négyszázkilencvenezer forint összeget. A felek rögzítik, hogy az átutalás feltétele, hogy elővásárlási joggal rendelkező jogosult elővásárlási jogát ne gyakorolja, a földhivatal és az agrárkamara a szerződést jótárgyával lássa el.
6. Az eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a nyíradonyi 5636 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
7. A szerződő felek rögzítik, hogy az okirat-szerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződést csak a vételár egészének megfizetése és annak leigazolása után jogosult és egyben köteles a földhivatalba benyújtani. A felek rögzítik, hogy a vételár leigazolásának módjaként a makszimferenc@gmail.com email címről küldött üzenetet is elfogadják a továbbiakban.
8. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d, pontja alapján az elővásárlásra jogosultak sorrendjében helyben lakó földműves. A vevő előadja, hogy a tulajdonában van a 5632,5633,5634 és 5635 hrsz. alatti ingatlan, azonban tulajdonszerzése a szomszédos ingatlan tekintetében nem éri el a 3 évet.
9. A vevő kéri, hogy az illetéket kiszabó hatóság, tekintettel arra, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p, pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, - feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

Dr. Buda István
4271 Kisköves, 1200 Buda
Adószám: 50230473-1-29
2014

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;
illetékmentes, a részére illetékmenetességet biztosítson.

10. A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. A vevő vállalja, hogy tulajdonjogának bejegyzését vagy az ingatlan használatba vételét követően a földhasználatát a földhivatalba bejelenti.
11. A szerződők tudomásul veszik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a szerződés önkormányzati kifüggesztése, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a földbizottság, és a helyi agrárkamara hozzájárulása szükséges, továbbá az, hogy az ingatlanra a vevőket megelőző elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatot ne tegyen. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen pontban meghatározott eljárási cselekmények menetéről, időtartamáról részletes tájékoztatást kaptak, azt megértették. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a vevőt megelőző ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élni kíván, úgy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata alapján az eladóval az adásvételi szerződés létrejön, és az elővásárlásra jogosult javára a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát az eladó köteles megadni. Ebben az esetben az eladók az átvett vételárral kötelesek jelen adásvételi szerződés vevőjével elszámolni, és az eredeti állapotot helyreállítani.
12. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akik az okiratot elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A szerződő felek rögzítik, hogy minden szerződéses nyilatkozatukat az adásvételi szerződés során büntetőjogi felelősségük tudatában tették meg
13. A vevő kijelenti, hogy a földműves nyilvántartásban szerepel, nyilvántartási száma: 511287/3/20140428, agrárkamara azonosító száma: S425400153216
14. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése, és használata nem ütközik a Földforgalmi tv. területszerzési korlátozásába.
15. A vevő kijelenti, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.
16. A vevő kijelenti, hogy a földhasználatának mértéke megfelel a Földforgalmi tv-ben meghatározott mértéknek.
17. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdés szerint, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
18. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlanon fennálló földhasználati jogviszonyt annak lejártát követően nem hosszabbítja meg, és a 13. § (1) bekezdés szerint a földhasználatot másnak nem engedi át, azt maga használja,

ennek során elegendő tesz a földhasznosítási kötelezettségének, az ingatlant a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

19. A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján adja a vevő birtokába. A birtokba adástól kezdődően a vevő viseli az ingatlan minden terhet, viseli a kárveszélyt és szedi az ingatlan hasznait.

20. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármilyen okból a vevő tulajdonszerzése akadályba ütközik (hatósági jóváhagyás hiánya, személyi, okiratszerkesztési ok, stb.), úgy az erről való értesülését követő 5 napon belül a vevő részére a teljes vételárat visszafizeti.

21. A felek kijelentik, hogy a vevő az ingatlant 2026. december 31. napján veszi birtokba.

22. A vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

23. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. szerinti földművesnek minősül.

Nyíradony, 2026. 06. 05.

Makszim Zoltán

Makszim Ferenc

Mercs János

eladó

eladó

vevő

Az okiratot készítettem és Mercs János aláírását ellenjegyzem:

Nyíradony, 2026. 06. 05.

Makszim Zoltán és Makszim Ferenc aláírását ellenjegyzem:

KASZ: 36058126 cégkapu: 50236473

Dr. Budai István
4271 Mikszpéc Püsti u. 59/4.
Adószám: 50236473-1-29

Dr. Budai István
4271 Mikszpéc Püsti u. 59/4.
Adószám: 50236473-1-29

2026. 06. 05.