

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALVA

A szerződés létrejött Szűcs Andrásné (szül.:
adóazonosító: SZ.SZ.: szem.ig.szám.: magyar állampolgár) 4244
Újfehértó, Váci Mihály utca 77. szám alatti lakos, mint Eladó,

másrészről Vizi Sándor (születési név, hely, idő: anyja neve:
, adóazonosító: személyi igazolvány szám: személyi szám:
magyar állampolgár, regisztrált földműves, földműves bejegyző határozat száma:
Agrárkamrai nyilvántartási szám:) 4244 Újfehértó, Szent István út 70. szám alatti lakos, mint
Vevő között, a mai napon az alábbiak szerint.

1., Szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi az Újfehértó külterület 014/48 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a valóságban Újfehértón található 781 nm alapterületű, 0 AK értékű, kivett tanya megnevezésű külterületi ingatlan.

2., A Vevő vételi ajánlatot tesz, Eladó 1. pontban megjelölt ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadára összesen 10.000.000 – azaz Tízmillió – forint vételárért az alábbiak szerint: A Vevő vételi ajánlatot tesz, Eladó 1. pontban megjelölt 014/48 hrsz-ú ingatlanban fennálló tulajdoni hányadára 10.000.000 – azaz Tízmillió – forint vételárért, mely vételár úgy került megállapításra, hogy a tanya felülpítmény 6.000.000 – azaz Hatmillió - forint értéket képvisel, és földrészlet 4.000.000 – azaz Négymillió - forint értéket képvisel.

3., Az Eladó kijelenti, hogy a Vevő vételi ajánlatát elfogadja, ezért a felek a vételi ajánlat elfogadására tekintettel a jelen adásvételi szerződésbe foglalják megállapodásukat.

4., Az Eladó a szerződés tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadát a jelen okiratban írtak szerint véglegesen és visszavonhatatlanul eladja, a Vevő pedig az általa megtekintett állapotban fentebb írt vételárért véglegesen, és visszavonhatatlanul megvásárolja adásvétel jogcímén.

5., A felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladó részére a 10.000.000 – azaz Tízmillió – forint teljes vételárat átutalással a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő 10 napon belül átutalással fizeti meg az Eladó részére, az Eladó nevén lévő OTP Banknál vezetett számú számlaszámra.

6., Eladó és Vevő kéri a T. Földhivalt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvt.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be Vevő javára adásvétel jogcímén – 1/1-ed arányban - a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig, melyhez az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

7., Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyez hét példány, a Vevő nevére szóló, az okirat szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot (Bejegyzési engedély), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az II./1. pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. A felek tudomásul veszik, hogy az Eladó által aláírt bejegyzési engedélyt - amelyben hozzájárul a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez -, a teljes vételár kifizetését, és igazolását követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be az illetékes Földhivatalhoz. A felek tudomásul veszik, hogy a letétbe helyezett Nyilatkozat az ügyvédi letétből akkor kerül felszabadításra, és az eljáró Földhivatalhoz benyújtásra, amennyiben a Vevő a vételár teljes összegét megfizette, és a megfizetés tényét hitelt érdemlően igazolta.

Szűcs Andrásné Eladó

Vizi Sándor Vevő

Tóthné Dr. Barnabás Erika ügyvéd

8., Az Eladó kijelenti, hogy jelen Szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért szavatosságot vállalnak, és egyben kijelentik, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, vagy jogosultsága, amely a Vevőt tulajdonjogának, és birtokjogának gyakorlásában akadályozná, korlátozná, vagy azt kizárná.

9., A Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül.

10., A Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével sem haladja meg a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő földterület nagysága a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a szerinti 300 hektár földszerzési maximumot. A Vevő kinyilatkozza, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott 1200 hektár birtokmaximumot. A Vevő jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy idegenforgalmi szempontból szerzőképes.

11., A Vevő kijelenti, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §- ra figyelemmel, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12., A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII törvény 14. §-ban foglaltak szerint korlátozás alá nem esik, mert nem áll fent a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13., A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése szerint vállalja, és egyidejűleg kinyilatkozza, 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 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése szerint tudomásul veszi és vállalja, egyidejűleg kinyilatkozza, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

14., A felek megállapítják, hogy a Vevőnek az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) d) pontja szerint, mert helyben lakó földművesnek minősül.

Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kinyilatkozza, hogy helyben lakónak minősül, mert a Földforgalmi tv. 5. §. 9. szerint az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen – Újfehértó - van, amelynek közigazgatási területén az adásvétel tárgyát képező ingatlan található.

15., A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, tisztában van annak műszaki és szerkezeti állapotával. A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlant a szerződés hatósági jóváhagyásával egy időben bocsátja a Vevő birtokába, aki ettől az időponttól szedi az ingatlan hasznait, és viseli annak terheit. A Vevő tudomásul veszi, hogy a birtokbaadás napjától az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségek, kiadások, és közüzemi díjak megfizetése őt terhelik.

16., A felek tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 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. 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.

Szücs Andrásné Eladó

Vizi Sándor Vevő

Tóthné Dr. Barabás Erika ügyvéd

TÓTHNÉ DR. BARABÁS ERIKA LL.M. Ügyvéd

Telefon: 4244 Újfehértó, Békés utca 1.

Telefonos: +36 20 512 2033

E-mail: dr.barabas.erika@gmail.com

Adószám: 14307777-001-00000000 SZ: 36070550

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. 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. A felek megállapodnak és kijelentik, hogy ezen kifüggesztési kérelem és hatósági jóváhagyási kérelem aláírásával, és a kérelem és mellékletei illetékes igazgatási szervhez történő eljuttatásával együttesen eljáró ügyvédet bízzák meg.

17., A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a szerződés hatósági jóváhagyása.

18., Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást szerkesztő ügyvéd felhívta figyelmüket arra, hogy az okiratot annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el. Felek kijelentik, hogy a jogügylet lényegéről, a Földforgalmi törvény rendelkezéseiről, a kapcsolódó okiratról, és annak jogi következményeiről teljeskörű tájékoztatást kaptak.

19., A felek kijelentik, hogy a jelen Adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő illetéket, és költségeket a Vevő viseli. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés tárgya **illetékköteles**, a fizetendő illeték alapja elsősorban a jelen szerződésben meghatározott vételár, melyet Felek ezúton az Ingatlan forgalmi értékeként ismernek el. Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékes adóhatóság ettől eltérően is megállapíthatja a forgalmi értéket.

20., A felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban részletesen nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény, és a 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

21., Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet korlátozó gyámság, illetve gondnokság hatálya alatt, így szerződéskötési képességüknek jogszabályi akadálya nincs, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik.

22., Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az adataik tekintetében. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A szerződő felek azonosítása a Pénzmosás és a Terrorizmus Finanszírozása Megelőzéséről és Megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján megtörtént, melynek során – felek beleegyezésével – a személyes iratok lemásolásra kerültek.

A felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvédnek velük szemben ügyfél-átvilágítási kötelezettsége van, amelynek alávetik magukat. Hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye, és ennek során a birtokába jutott adatokat az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv., valamint az ide vonatkozó kamarai szabályzatoknak megfelelően nyilvántartsa, azokat kezelje és őrizze. A felek tudomásul veszik továbbá a tájékoztatást az ügyvédi kötelezettségekről, és kijelentik, hogy azoknak eljáró ügyvéd eleget tett.

23., Felek kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzítetteket egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen okiratot teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akarataikat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A szerződő felek meghatalmazzák a szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben rögzített adatokban történt esetleges név- vagy számellírást külön módosító okirat készítése nélkül, képviselőjükben eljárva, önállóan javítsa.

24., Felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, önkormányzat előtti, a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv előtt képviselőjük ellátásával, okiratok, kérelmek aláírásával, jelen okiratnak és az ahhoz kapcsolódó iratoknak, a jóváhagyást követően az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztály részére történő benyújtásával, az önkormányzat előtti eljárással, és minden hatósági ügyintézésel **Tóthné Dr. Barabás Erika ügyvédet** (4244 Újfehértó, Béke tér 1. szám, Kamarai azonosítószám: 36070550) bízzák meg, mely megbízást eljáró ügyvéd aláírásával elfogad.

Szűcs Andrásné Eladó

Vizi Sándor Vevő

Tóthné Dr. Barabás Erika ügyvéd

25., Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződést, amely 4 oldalból, 25 pontból és 9 példányból áll, elolvasták, tartalmát megértették és – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – saját kezűleg írták alá.

Újfehértó, 2026. július 02.

Szűcs Andrásné Eladó

Vizi Sándor Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Tóthné Dr. Barabás Erika

ügyvéd

4244 Újfehértó, Béke tér 1.

Kamarai azonosítószám: 36070550

Az ellenjegyzés dátuma: Újfehértó, 2026. július hó 02. napján

TÓTHNÉ DR. BARABÁS ERIKA LL.M. Ügyvéd

Iroda: 4244 Újfehértó, Béke tér 1.

Telefonon: +36 20/572-2033

E-mail: dr.barabas.erika@gmail.com

Adószám: 20247670135 KASZ: 36070550

Szabolcs-Szatmár-Beregi Vármegyei Kormányhivatal	
14/2/2	
Erkezett:	2026 JÚL 22.
572881	
Előszám:	



Közzététel időpontja: 2026.08.05.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026.08.06.

utolsó napja: 2026.09.07.

Felhívom figyelmét, hogy ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2026.09.08.

Dr. Völgyesi László *qp*