

Korábbi szerződés módosítását követően készített új szerződés: 2026.08.07. Készítés időpontja: 2026.08.07. Jelen szerződés megkötésére nyitva álló birtokviszonyok alapján: 2026.09.07. E birtokviszonyok jogerős.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Magyar-Rác Andrea** szül.:
adóazonosító jel: ; szem.szám: 4275 Monostorpályi, Damjanich u. 49. szám alatti lakos, mint **Eladó** - a
továbbiakban **Eladó** - a másrészről **Stefán Edina** szül.:
adóazonosító jel: ; szem.azonosító jel: (szül.hely, idő: 1 a.n.: a;
- a továbbiakban **Vevő**, között, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint. (szül.hely, idő: 1 a.n.: a;
3564 Hernádnémeti, Arany János u. 11. sz. alatti lakos, mint **Vevő**

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a SZSZB Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának e-hiteles tulajdoni lapjának tanúsága szerint Eladó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a **Tiszadob zártkert 1913.hrsz. alatt felvett kert** megnevezésű, mindösszesen **800 m²** térmértékű, **1,74 AK** értékű ingatlan. Az ingatlan jogi jellege Natura 2000 terület, melyről a Vevő tudomással bír.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított mindösszesen **3.300.000.- Ft, azaz Hárommillió-háromszázezer Forint** vételáron

3./ A vételár megfizetésének módja:

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket arról, hogy jelen adásvételi szerződéshez hatósági jóváhagyás szükséges. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát, jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 munkanapon belüli átutalás útján vállalja megfizetni az Eladó részére, az Eladó utasítása szerint, Magyar Ferenc Zsolt nevén vezetett 11 vezetett számú bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy ezen számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el.

4./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. §. 2. pontja alapján belföldi természetes személynek, magyar állampolgárnak minősül. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény szerint nem áll fenn az elővásárlási joga. Vevő nyilatkozza, hogy tulajdonszerzési jogosultságát a Földforg. tv. 10. § (2) bekezdésre alapozza, melynek értelmében földművesnek nem minősülő belföldi természetes magánszemély akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforg. tv.-ben meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében meghatározott törvényi korlátozásokba.

A Földforg. tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi. Vevő 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 Földforg. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza, hogy tudomása szerint az 1./ pontban hivatkozott, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincsen harmadik személy használatában. Nyilatkozza továbbá, ha és amennyiben van fennálló földhasználati jogviszony, azt nem hosszabbítja meg és a Vevő vállalja a Földforg. tv. 13.§. (4) bekezdésben foglaltakat. Vevő nyilatkozza, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) nincs. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli a terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok nincs használója.

6./ A Vevő kijelenti, hogy a földet megtekintett állapotában vásárolja meg.

7./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll majd fenn olyan joga, amely az Ingatlan eladását, azon a Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának a megszerzését, illetve a Vevő birtokba lépését akadályozná vagy hátráltatná, továbbá a jelen szerződés megkötése előtt sem indult és azt követően sem indul olyan eljárás, - különös tekintettel, de nem kizárólagosan végrehajtási eljárás - amely a jelenlegi tulajdoni állapotot változtatná, illetőleg Vevőt a tulajdonosi jog gyakorlásában akadályozná, vagy korlátozná. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan jogszerűen szerezte meg. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően, de még az Ingatlan birtokbaadása előtt azt semmilyen jogcímen sem adja más külső harmadik személy használatába, továbbá összességében tartózkodik minden olyan magatartástól, amely az Ingatlan tehermentességét, a Vevő tulajdonszerzését, valamint birtokba lépését veszélyeztetheti, illetve megghiúsíthatja.

8./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, az 1. pontban meghatározott Ingatlanra a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, továbbá az Ingatlan tulajdoni lapjáról az Eladó a tulajdonjoga törlésére kéri a Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen kérik az illetékes Járási Földhivatalt, hogy az 1. pontban hivatkozott Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében az Ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban, adásvétel jogcímen jegegyezze be, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.

10./ A Vevő kijelenti - az **Inytv vhr. 68/C. §-ban** foglalt szabályozással kapcsolatosan - , hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal a felvett ingatlan vonatkozásában.

11./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti képviselettel **Dr. Mecsei Nóra ügyvédet** (Mecsei Ügyvédi Iroda, székhely:3525 Miskolc, Széchenyi. u. 6/B. fszt/2. sz., KASZ:36065170) bízzák meg, aki ezen megbízást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

12./Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.

13./ Szerződő felek azonosítását a pénzmoss megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.

Felek kijelentik, hogy az okiratban szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

14./Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a Földforg. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - széljegyeztessek. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények melyek a Vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik.

Jelen adásvételi szerződést mely 2 számozott oldalból áll – és egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

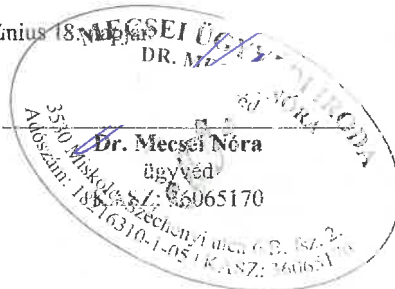
Miskolcon, 2026. június 18. napja

Magyar-Rácz Andrea
Eladó

Stefán Edina
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. június 18. napján

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
14/1/2	
Érkezett:	2026 JÚL - 2.
572711	Melléklet:
Előszám:	Előadó:



Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
14/2/2	
Érkezett:	2026 JÚL 24.
572711/3	Melléklet:.....dh
Előszám:	Előadó:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
14/3/37	
Érkezett:	2026 -07- 01
Előszám:	Melléklet: