

Közzétéve: 2026.08.07.
Jognyilatkozatra nyitva álló 30 napos
határidő első és utolsó napja:
2026.08.08. - 2026.09.07.
E határidő jogerős! Dr. [Signature]

Ingatlan Adásvételi Szerződés



Amely létrejött egyrészről

Varga György (szül.: [blank]; anyja születési neve: [blank]; személyi azonosító jele: [blank]; adóazonosító jele: [blank]; magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Zrínyi Ilona utca 9. 5. em. 52. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

Jakab Attila (szül.: [blank]; anyja születési neve: [blank]; személyi azonosító jele: [blank]; adóazonosító jele: [blank]; magyar állampolgár) 4531 Nyírpazony, Árpád utca 131. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

(az Eladó és a Vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek egybehangzóan adják elő, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi – a jelen adásvételi szerződést készítő ügyvéd által az internetes EING rendszerről lekért tulajdoni lap tanúsága szerint – a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **ERDŐBÉNYE külterület 0120/6 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” művelési ágú, 810 m² térmértékű, 0,84 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**).

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által letöltött tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes, azon elintézetlen széljegy nem szerepel.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a tulajdoni lap I. része szerint „Natura 2000 terület” jogi jelleggel érintett. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, a Vevő pedig kifejezetten tudomásul veszi, hogy az ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000) hálózataiba tartozik, és ezzel összefüggésben rá a mindenkori természetvédelmi jogszabályokban meghatározott földhasználati előírások és korlátozások vonatkoznak; a Vevő a földet e körülmény és e korlátozások ismeretében, azok tudomásulvételével vásárolja meg. A felek rögzítik, hogy az ingatlan a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény szerinti védett természeti területnek nem minősül, így az e törvény 68. § (6) bekezdése szerinti elővásárlási jog az államot, illetve a települési önkormányzatot nem illeti meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szerint földművesnek nem minősül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései szerint az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton (kifüggesztés útján) közölni kell, továbbá az a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött.

A szerződő felek rögzítik az Eladó Vevő felé tett tájékoztatását, mely szerint a Földforgalmi tv. 15/A. §-ában foglaltakra figyelemmel a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, illetve többtelephasználati megállapodás nem érinti.

2./ A fentiek előrebocsátását követően az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlant **1.750.000.- Ft, azaz Egymillió-hétszázötvenezer Forint vételáron**, adásvétel jogcímén.

A Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon a valóságban semmilyen ültetvény, illetve gyümölcsfa nem található, ezért az ültetvény ellenértéke 0 (nulla) Ft; a teljes 1.750.000.- Ft, azaz Egymillió-hétszázötvenezer Forint vételár kizárólag a föld ellenértékét képezi.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára tartalmazza a víz és csatorna hálózathoz szükséges dokumentációt.

3./ A szerződő felek megállapodása alapján a Vevő a 2./ pontban megjelölt teljes vételárból **50.000.- Ft összeget foglalként** a jelen szerződés aláírását követő **15 napon belül banki átutalással** fizeti meg az Eladó részére, az Eladó Banknál vezetett [blank] ú fizetési számlájára.

Felek megállapodása alapján a vevő a fennmaradó **1.700.000.- Ft összegű vételárrészt** a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló **határozat véglegessé (jogerőssé) válását követő 15 (tizenöt) napon belül, egy összegben, banki átutalással** fizeti meg az Eladó részére, az Eladó [blank] Banknál vezetett [blank] számú fizetési számlájára.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a vételárnak a fenti fizetési számlán történő jóváírását saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Felek kinyilatkozzák, hogy a foglaló szabályait ismerik, arról az okírat szerkesztő ügyvédtől részletes felvilágosítást kaptak.

4./ Az Eladó a jelen okírat aláírásával szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy gátolná.

5./ Az ingatlant a Vevő megtekintette, és azt e megtekintett állapotában vásárolja meg.

6./ A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga a vételár hiánytalan megfizetésével és a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével száll át a Vevőre. Az Eladó az ingatlan tulajdonját a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja; ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát az Eladó a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:216. § (3) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 35. § (1) bekezdés g) pontjára, valamint az Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-ára figyelemmel a felek kölcsönösen kérik, illetve az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos határozott időre a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot e határidő elteltével hivatalból törli.

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen okírat aláírásával egyidejűleg a jelen okíratot szerkesztő ügyvédnél (a továbbiakban: letéteményes) letétbe helyezi az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában tett, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt (6 db, egymással mindenben megegyező eredeti példányban), amelyben hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Tekintettel arra, hogy a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, a felek rögzítik, hogy a letéteményes a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz kizárólag az alábbi két feltétel együttes teljesülése esetén nyújtja be: (i) a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló határozat véglegessé (jogerőssé) vált, és (ii) a teljes vételár Vevő általi megfizetése a letéteményes felé hitelt érdemlően, eredeti okíratral igazolást nyert. E két feltétel együttes teljesülését követő 5 (öt) munkanapon belül a letéteményes a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja, és egyúttal eljár a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése iránt.

Az Eladó a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül köteles tájékoztatni a letéteményest, az Eladó benyeivarga@gmail.com értesítési e-mail címéről az iroda@droroszaszlo.hu e-mail címre küldött, az ingatlant beazonosítható módon megjelölő nyilatkozattal. Az eladói értesítés elmaradása esetén a Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését – a saját számlavezető bankja által kiállított, a vételárnak a jelen szerződés szerinti fizetési számlára történt visszavonhatatlan átutalását igazoló banki igazolással – a letéteményes felé hitelt érdemlően igazolni.

A letéteményes a bejegyzési engedély összes példányát közvetlenül az Eladó részére adja ki azt követő 5 (öt) munkanapon belül, hogy valamelyik fél a szerződéstől elállt vagy a szerződés meghiúsult, és (a) a Vevő elállása esetén az Eladó az elállásról szóló nyilatkozat bemutatásával, (b) az Eladó elállása esetén az Eladó az elállásról szóló nyilatkozat bemutatásával és annak a Vevő részére való kézbesítése igazolásával, vagy (c) a felek a szerződés meghiúsulását igazoló közös írásbeli nyilatkozatának eredeti példánya bemutatásával ezt igazolja.

A letéteményes egyedüli és kizárólagos joga és kötelezettsége, hogy a bejegyzési engedélyt szigorúan a jelen szerződés feltételei szerint szabadítsa fel; a bejegyzési engedély kiadása, illetve benyújtása során kizárólag a jelen pontban foglalt feltételek fennállását jogosult és köteles vizsgálni. A hatósági jóváhagyást követően, a teljes vételár megfizetésének igazolása mellett a bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példánya az illetékes ingatlanügyi hatósághoz kerül benyújtásra, 3 (három) eredeti példány a letéteményest illeti.

7./ A Vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép az ingatlan birtokába. A birtokátruházással egyidejűleg szállnak át a Vevőre az ingatlan hasznai és terhei, valamint a kárveszély viselése.

8./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel felmerülő valamennyi költség – így különösen az ügyvédi munkadíj, a tulajdonjog bejegyzésével összefüggő igazgatási szolgáltatási díjak, valamint a visszterhes vagyónátruházási illeték – a Vevőt terheli. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő földművesnek nem minősül, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti, termőföld földműves általi megszerzéséhez kapcsolódó illetékmentesség a Vevő tulajdonszerzésére nem alkalmazható.

9./ A Vevő földforgalmi nyilatkozatai:

- a) A Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésére figyelemmel a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy földművesnek nem minősül, és a birtokában álló föld területnagysága a jelen jogüggyellett megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- b) A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- c) A Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- d) A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötött.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nincs kizárva vagy korlátozva.

11./ A felek a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban és a földhivatali eljárásban képviselőjük ellátásával dr. Orosz László ügyvédet (székhely: 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 13. Fsz. 5.; KASZ: 36073916) bízják meg, aki a megbízást a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28. § (6) bekezdése alapján tájékoztatja a feleket, hogy érvényes ügyvédi felelősségbiztosítással rendelkezik; kártérítési felelősségének felső határa a felelősségbiztosítása alapján 15.000.000.- Ft, azaz Tizenötmillió Forint, amely felelősségkorlátozást a felek kifejezetten tudomásul vesznek és elfogadják.

12./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 8. §-a és a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján a jelen okiratot az eljáró ügyvéd a földforgalmi eljárásokat támogató elektronikus rendszerben regisztrálja; a rendszer által generált regisztrációs lap a jelen okirat elválaszthatatlan részét képezi.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tesz, és a felek személyes adatait az irányadó adatvédelmi jogszabályok szerint kezeli.

13./ A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a szerződő felek a Ptk., valamint a Földforgalmi tv. rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

A jelen okiratot a szerződő felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megégyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Kelt: Nyíregyházán, 2026. július 23. napján

Varga György Eladó

Jakab Attila – Vevő

A fenti adásvételi szerződést elkészítettem, és az előttem történt aláírás után ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. július 23. napján.

Dr. Orosz László ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 13. Fsz. 5.
KASZ: 36073916



