

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrésről

Posvai Lajosné (született: , születési hely és idő: , anyja neve: , személyi szám: , adóazonosító jel: , szig. szám: magyar állampolgár) 2481 Velence, Fő utca 40. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban **eladó**)

másrészről

Losonczi Józsefné (született: , születési hely és idő: , anyja neve: , személyi szám: , adóazonosító jel: , szig. szám: , szig. érvényessége: 2028. 02. 20., lakcímkártya száma: magyar állampolgár) 4244 Újfehértó, Honvéd utca 39. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban **vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő felek megállapítják, hogy **eladó 32/56-od arányú tulajdonát képezi az Újfehértó, 0446/56. hrsz alatti 7163 m² területű, 12,46 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú külterületi ingatlan**. Ezen okirat aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvéd bemutatja az ingatlanra kiváltott tulajdoni lap másolatát, melyen az eladó tulajdonjoga van feltüntetve (I/1.). Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes. A tulajdoni lapon széljegy nem található.
- 2.) A tulajdoni lap tanúsága szerint az 1) pontban körülírt ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.
- 3.) Jelen szerződéssel eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban körülírt gyümölcsös megnevezésű külterületi ingatlanrész 32/56-od tulajdoni arányban a kölcsönösen kialakított és elfogadott **240.000 -Ft**, azaz kétszáznegyvenezer forint vételárért. Az ellenértéken belül a föld ellenértéke 120.000 Ft, azaz százhuszezer forint a rajta levő gyümölcsös (ültetvény) ellenértéke 120.000 Ft, azaz százhuszezer forint.

Vevő a vételár teljes összegét (240.000 Ft) jelen szerződés aláírása napján átutalja az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett számú számlára az eladó részére, mely összeg hiánytalan megfizetésének tényét eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtazza. Eladó ezen teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárának kialakítása során az ingatlan állapotát, továbbá minden egyéb lényeges körülményt, annak elhelyezkedését, az aktuális piaci viszonyokat megvizsgálták, melynek során figyelembe vették minden értéknövelő- és értékcsökkentő tényezőt, és a vételárát ezek tudatában és ismeretében közösen határozták meg. Felek a vételárnak a jelen pontban rögzített összegét a jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogadják, és egyúttal kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanság jogcímén alapuló esetleges megtámadási jogot mind az eladó, mind a vevő tekintetében.

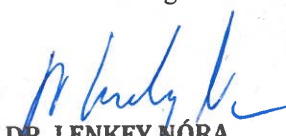
- 4.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény, a továbbiakban Fftv.) 1. §-a szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az Fftv-t kell alkalmazni, azért a 21§ (1) bekezdése alapján a jelen szerződést a felek aláírásától számított **8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából**.

A 21. § (1a) bekezdés szerint, ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival, majd ezt követően, amennyiben a mg-i ig. szerv jóváhagyta a jelen adásvételi szerződést, csak ezt követően kerülhet sor a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtására.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által záradékolt és jóváhagyott szerződéssel válik közzétetté a szerződés jogérvényessé, amelyet 30 napon belül kötelesek az ingatlan-nyilvántartáshoz a tulajdonjog bejegyzése céljából benyújtani.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a Földforgalmi tv. 23. § szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a hatóság a szerződés közzétételét nem engedélyezi, akkor kötelezik magukat arra, hogy amennyiben az elutasítás oka érdeksérelem nélkül orvosolható a közzététel elutasításáról szóló végzés okiratot szerkesztő ügyvéd általi ellenjegyzését követő 30 napon belül a jelen szerződéssel azonos tartalommal – az elutasítás okát megszüntetve – és változatlan feltételekkel és azonos vételárral aláírják az adásvételi szerződést.

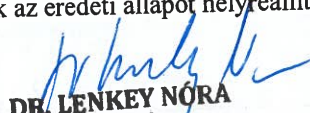
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 29. § alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálata alapján több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen. Erre az esetre eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés vevőjének jelen szerződés vevőjét jelöli ki.


DR. LENKEY NÓRA
ügyvéd

Amennyiben - jogszabály alapján – **más személy elővásárlási jogát eredményesen gyakorolta** és rangsorban a jelen szerződésben írt vevőt megelőzte, úgy az elővásárlásra jogosult lép a jelen szerződésben szereplő vevő helyére, amelyet a felek tudomásul vesznek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy **amennyiben jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá**, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető (Ptk. 6:119.§ (1) bek.) és a szerződő felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani a hatósági határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül.

- 5.) Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. Az eladó szavatol továbbá, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan tekintetében nem tettek és a jövőben sem tesznek olyan jognyilatkozatot, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási, - valamint vételi jogi jogosultság. Szerződő felek megállapodásának megfelelően eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetését követően adja a vevő birtokába. A birtokba vételt követően a vevő lesz jogosult az ingatlan használatára és köteles az ingatlan használatával együtt járó költségeket is viselni.
- 6.) Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja** ahhoz, hogy a fent írt ingatlanrészre bejegyzett tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba – **adásvétel jogcímen – Losonczy Józsefné vevő nevére és javára 32/56-od tulajdoni arányban** minden teherrel mentesen bejegyzésre kerüljön eladó 32/56-od tulajdoni hányadának törlesztével. Vevő a tulajdonjoga fentiek szerinti bejegyzését a maga részéről is kéri. Eladó fent nevezett ingatlan vonatkozásában feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy az ingatlanra bejegyzett mindösszesen 32/56-od arányú tulajdoni hányaduk vonatkozásában a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 7.) Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény szerint **földművesnek nem minősül**. Vevő tudomásul veszi, hogy a 2013. évi CXXII. törvény szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt és egyidejűleg kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága jelen adásvétellel érintett ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 8.) Vevő az Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlan földhasználatát **másnak nem engedi át**, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig – a 13.§ (3) bek-ben felsorolt kivételektől eltekintve – **más célra nem hasznosítja**. Vevő kijelenti – a Fftv 13. § (4) bek. alapján – vállalja, hogy amennyiben az Ingatlanon **földhasználati jogviszony áll fenn, annak időtartamát nem hosszabbítja meg**, és annak megszűnését követő időre a Fftv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja.
- 9.) Szerződő felek kijelentik, hogy nem állnak cselekvőképességet korlátozó gyámság, illetve gondnokság hatálya alatt, ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük korlátozás alatt nem áll, így szerződéskötési képességüknek jogszabályi akadálya nincs, **cselekvőképes, magyar állampolgárok**. Szerződő felek nyilatkoznak továbbá, hogy jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabály rendelkezéseit ismerik.
- 10.) Eladó és a vevő jelen okiratban nyilatkoznak és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásból eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása** (földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevő vállalja, hogy a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében előírt kötelezettségre tekintettel a föld használatát **másnak nem engedi át**, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet az ingatlan tulajdonszerzésétől számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja**. Továbbá büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg**. Eladó és vevő kijelentik, hogy a tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba, továbbá megfelel valamennyi, a termőföld tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges törvényi feltételeknek. Eladó és vevő jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkeznek** (109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet).
- 11.) Felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő illetéket és költségeket a vevő viseli.
- 12.) Felek megállapítják, hogy a szerződés jóváhagyása mezőgazdasági igazgatási szerv döntéséhez kötött, így ezen hatósági eljárás eredményétől függően válik hatályossá. A fentiekre tekintettel szerződő felek a jelen szerződést annak hatályossá válásáig vételi ajánlatnak tekintik és eladó a földforgalmi törvény 21.§. (1) bekezdésének első fordulatára alapján nyilatkozatát a vételi ajánlat elfogadásának tekintik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés nem lépne hatályba, abban az esetben az erről történő vevői tudomásszerzéstől számított 5 naptári napon belül felek az eredeti állapot helyreállítására kötelesek.


DR. LENKEY NÓRA

ügyvéd
4024 Debrecen, Iparkamara u. 12. fsz. 2.
Adószám: 58235201-1-29
OTP: 11738008-20843193
KASZ: 36064543

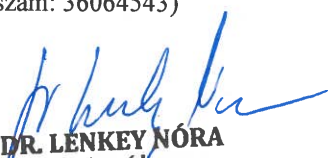
- 13.) **Megbízást adnak** szerződő felek Dr. Lenkey Nóra ügyvédnek (4024 Debrecen, Iparkamara utca 12. fsz. 2., fiókiroda: 4244 Újfehértó, Béke tér 23., KASZ: 36064543) az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a hatósági jóváhagyás lefolytatása során (különös tekintettel a hatósági jóváhagyó határozat átvételére) és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel való képviseletre. Az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseire figyelemmel hivatkozott meghatalmazás és megbízás teljesítését ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.
- 14.) Szerződő felek tudomásul veszik az ügyvéd tájékoztatását a pénzmoss és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglalt rendelkezésekről. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyi igazolványukról és lakcímkártyájukról az okiratot készítő ügyvéd másolatot készítsen és az adataikat elektronikus úton ellenőrizze.
- 15.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), a 2013. évi V. törvény, a Polgári Törvénykönyv (Ptk) vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak. Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, így szerződő felek jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződést megismerték, annak 1-1 példányát átvették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt átolvasás, értelmezés után jóváhagyólag, mint ügyvédi tényvázlatot az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében azzal írták alá, hogy külön ívre szerkesztett tényvázlat, adatkezelési lap és megbízás felvételét nem kérték, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőriztek. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá. Újfehértó, 2026. július 27.

Posvai Lajosné eladó

Losonczy Józsefné vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és azt Újfehértón, 2026. július 27. napján ellenjegyzem.

Dr. Lenkey Nóra ügyvéd (4024 Debrecen, Iparkamara utca 12. fsz. 2., fiókiroda: 4244 Újfehértó, Béke tér 23., kamarai azonosító szám: 36064543)


DR. LENKEY NÓRA
ügyvéd
4024 Debrecen, Iparkamara u. 12. fsz. 2.
Adószám: 58235201-1-29
OTP: 11738008-20843193
KASZ: 36064543



Közzététel időpontja: 2026. 08. 12.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. 08. 13.

utolsó napja: 2026. 09. 14.

Felhívom figyelmét, hogy ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2026. 09. 15.

