

1
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

PÁSZTOR JÓZSEFNÉ

ENDRE UTCA 17.,

állampolgár), mint a tulajdoni lapon II/4. és II/5. sorszám alatt nyilvántartott 1/1 arányú tulajdonos, mint **Eladó,**

másrészről **ZOLTAI ISTVÁN**

APAGY, ADY ENDRE UTCA 26.

lakcíme: 4553 APAGY, ADY

lakcíme: 4553

vevo, között, az alábbi napon, az alábbi feltételekkel (Eladó és Vevő együtt: **Felek**):

1.) Felek rögzítik, hogy **Eladó kizárólagos 1144/2320 és 1176/2320, azaz 1/1 arányú tulajdonát képezi az APAGY külterület 0120/7 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű, 1.5283 ha nagyságú, 23.22 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).** Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja 1/1 tulajdoni arányban, **adásvétel** jogcímen, az Eladó 1.) pontban részletesen körülírt Ingatlanát, örökre és visszavonhatatlanul, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **2.750.000,- Ft, azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer forint** vételárért (a továbbiakban: **Vételár**). A felek rögzítik, hogy a vételárát a helyben szokásos szántó művelési ágú külterületi földek vételárához viszonyítottan határozták meg. Felek együttesen kijelentik, hogy a vételárát kifejezetten arányosnak tekintik, így a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:98.§. szerinti feltűnő értékaránytalanságot, mint megtámadási jogot kifejezetten kizárják.

2.) Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdoni lap másolatának adatai jelen szerződés megkötésének napján a valóságnak megfelelnek, és tulajdonjogot érintő változás vagy egyéb bármely tartalmú széljegy bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló eljárást az Eladó nem kezdeményezett, illetve az folyamatban nincs. Felek rögzítik, és Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan (a tulajdoni lapon jelen Szerződés aláírásának napján szereplő bejegyzéseken túl) per, teher és igénymentes, azokon köztartozás nem áll fent.

3.) Felek megállapodása alapján, **Vevő 2026.06.02. napján a teljes vételárát megfizette átutalással az Eladó részére, a 68500081-15088707 számú bankszámlára.** Eladó a vételár bankszámláján történő jóváírását aláírásával elismeri és nyugtázza.

4.) Eladó kéri és jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az APAGY külterület 0120/7 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű, 1.5283 ha nagyságú, 23.22 AK értékű ingatlan vonatkozásában, a Vevő tulajdonjoga, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban „adásvétel” jogcímen bejegyzést nyerjen, továbbá az Eladó kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjoga egyidejűleg törlése kerüljön.

Vevő kéri és jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az APAGY külterület 0120/7 hrsz. alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű, 1.5283 ha nagyságú, 23.22 AK értékű ingatlan vonatkozásában, a tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban „adásvétel” jogcímen bejegyzést nyerjen, illetve Vevő kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

5.) A 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. §-ban foglaltak alapján Eladó köteles a jelen adásvételi szerződés négy eredeti példányát – melyek közül az egyik biztonsági okmányon készült – 8 napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Amennyiben a szerződés alkalmas a közzétételre, a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi az illetékes jegyzőnek, aki gondoskodik a szerződés 30 napra történő kifüggesztéséről, mely jogvesztő határidő alatt az erre jogosultak élhetnek elővásárlási jogukkal. Amennyiben elővásárlási joggal rendelkező természetes személy nem jelenti be vételi szándékát, és ezt a tényt a jegyző a kifüggesztés lejártát követően záradékban igazolta, úgy a szerződés szakhatósági jóváhagyásra kerül, majd a kormányhivatali záradékolás után jelen szerződés az illetékes Földhivatalhoz benyújtható. Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben ezen jegyzői eljárás során, az elővásárlásra jogosultak köréből bárki az elővásárlásra vonatkozó jogát gyakorolja, abban az esetben a jelen érvényesen létrejött, **de függő hatályú adásvételi szerződés** a felek között hatályba nem lép, és az adásvételi szerződés a jelen szerződés eladója és az elővásárlási jogát gyakorló személy között jön létre, a jelen okiratban rögzítettek szerinti tartalommal. A szakigazgatási szerv amennyiben a jóváhagyásra irányuló engedélyt bármilyen okból megtagadja, abban az esetben a szerződés a felek között nem lép hatályba. Felek rögzítik, hogy elővételi jogosult esetén, illetve a tulajdonjog bejegyzésének megfiúslása esetén az eredeti állapotot helyreállítják, és a teljes vételárát az Eladó a Vevőnek visszafizeti.

6.) Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1.) pontban megjelölt Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon köztartozás, harmadik személynek olyan jogosultsága nem áll fenn, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 10-15.§-ában szereplő tulajdon szerzési feltételeknek megfelel, kijelenti továbbá, hogy ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.

7.) Vevő rögzíti, hogy földműves, a földműves nyilvántartási száma: 511259/3/2014.04.25. Vevő nyilatkozza, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c.) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő nyilatkozza, hogy 1/1 arányú tulajdonosa az APAGY Külterület 0120/6 hrsz ingatlanak. Vevő nyilatkozza, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. d.) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

8.) Felek rögzítik, hogy Vevő a mai napon lép az Ingatlan birtokába, így a Vevő ettől kezdve viseli annak minden terhét és húzza annak minden hasznát, illetve viseli az esetlegesen felmerülő kárveszélyt.

9.) Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a most megszerzett tulajdoni résszel együtt a tulajdonában levő termőföld terület nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a 6000 AK értéket. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen a tulajdonában levő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.

PÁSZTOR JÓZSEFNÉ
Eladó

ZOLTAI ISTVÁN
Vevő

DR. HOSTYISÓSZKY DÁNIEL ISTVÁN
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 5. TT. 20.
tel.: 06 30/858 88 90
KASZ: 36079828

10.) Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (1) és (2) bekezdésben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: *földhasználati díjtartozás*), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11.) Eladó rögzíti és tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlant alhaszonbérbe adta. Eladó az alhaszonbérleti szerződés 1 példányát a Vevőnek átadja, amelyet a Vevő elismer. Alhaszonbérlet időtartama: 2023.05.01-től – 2034.12.31-ig. Haszonbér összege: 80.000,- Ft/év/ha, áttalálással teljesítve. Haszonbér esedékessége: minden év december 31-ig. Haszonbérlet: Zoltai István vevő. Vevő a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdésben foglaltakat vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

12.) Felek megállapítják, hogy a Vevőt a hatályos illetéktörvény alapján illetékmentesség illeti meg, az Itv. 26.§. (1) bek. p. pontban foglaltak szerint, illetve Vevő ezen pontban megjelölt kötelezettségét vállalja.

13.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő nyilatkozik arról, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

14.) Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony tartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza, hogy a Földtörvény 13.§ - 15.§. foglaltakat magára nézve elfogadja, kötelezőnek tekinti és az előírásoknak megfelelően jár el.

15.) Felek közösen kéri a T. Mezőgazdasági Igazgatási szervet, hogy vegye figyelembe a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdés utolsó fordulata alapján a közhiteles nyilvántartások adatait, a földműves nyilvántartás adatait, a cégjegyzék adatait, a hegyközségi nyilvántartás adatait, a lakcímem és helyben lakás vonatkozásában a lakcímnnyilvántartás adatait, a szomszédság esetében a földhivatali adatbázisok (térképi állományok) adatait, a családi gazdaság kapcsán a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartásának adatait, a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal (NÉBIH) nyilvántartásának adatait.

16.) Felek a szerződés semmisségének tudatában kijelentik, hogy teljes jogú magyar állampolgárok, cselekvőképességüket teljesen vagy részlegesen korlátozó, gondnokság hatálya alatt nem állnak, ingatlan szerzési és elidegenítési képességükben nem korlátozottak. Felek kijelentik továbbá, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket tájékoztatta, hogy a 47/2014 (II.26) Korm. rendelet alapján az adásvételi szerződés egy példány a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztonságos elemekkel ellátott papír alapú okmányon, úgynevezett biztonsági okmányon kerül elkészítésre, mely az illetékes Földhivatalhoz kerül benyújtásra.

17.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, akik tudomásul veszik, hogy adataik a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) szerint meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott cégazonosító és személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevében járnak el. Felek nyilatkoznak továbbá arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, illetve ilyen személynek nem közeli hozzátartozói.

18.) Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló 2016/679 számú EU rendelettel (GDPR rendelet) összhangban tájékoztatta őket Dr. Bede Péter József egyéni ügyvéd adatkezelési szabályzatáról és az általuk szolgáltatott személyes adatok kezelésének mikéntjéről és terjedelméről. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával az eljáró ügyvéd adatkezelési szabályzatát elfogadják, a személyes adataik kezeléséhez pedig kifejezetten hozzájárulnak.

19.) Vevő vállalja e jogügylettel felmerült, ügyvédi munkadíj, földhivatali szolgáltatási díj, és egyéb kapcsolódó költség (tulajdoni lap díja, térképmásolat díja, postaköltség, stb.) megfizetését.

20.) Szerződő felek külön tényvázlat megszerkesztését nem kéri, mert a jelen szerződést – mint tényvázlatnak alkalmas okirat – annak is elfogadták. Felek tudomással bírnak arról, hogy a közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében őket együttműködési kötelezettség terheli, így - szerződésszegés esetén kivéve - kötelezik magukat arra, hogy az esetleges szerződés-módosítást aláírják.

Szerződő felek ezúton adnak megbízást dr. Hostyisószky Dániel István (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 5. TT/20.; KASZ: 36079828) egyéni ügyvédnek, jelen adásvételi szerződés írásba foglalására, ellenjegyzésére, illetékes Önkormányzat, Földhivatal, Szakhatóságok és NAV előtt történő eljárások során való képviselői ellátására. Okirat szerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja, ennek tényét jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri és nyugtázza. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk. valamint a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek. Felek kijelentik, hogy a jogügylettel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették, tudomásul vették. Szerződő felek jelen okiratot elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyező helybenhagyólag aláírták. Felek büntető/polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az általuk elmondottak a valóságnak megfelelnek, azt az okiratot szerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba.

A felek aláírásukkal elismerik, hogy jelen szerződés eredeti aláírással ellátott egy-egy példányát átvették. Dr. Hostyisószky Dániel István okiratot szerkesztő ügyvédet a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara vette kamarai nyilvántartásba, Kamarai Azonosító Száma (KASZ): 36079828.

Időpont: 2026. 08. 17. Közös kezdés napja: 2026. 08. 18.
Nyíregyháza, 2026. július 15.
A papírat az okirat megkötésénél nyitva adtam le a bíróságra.
Pásztor Józsefné eladó Zoltai István vevő
2026. 09. 16. Ez a határidő papírszerű.
Az okiratot Nyíregyházán, 2026. július 15. napján készítettem és ellenjegyzem:
Levelező napja:

dr. Hostyisószky Dániel István ügyvéd

(KASZ 36079828)