

205

Adásvételi szerződés

melyet kötöttek egyrészről

Eladók: Somogyi Csaba (született mint [REDACTED]; személyazonosító jel [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], anyja neve [REDACTED], 4551 Nyíregyháza, Élet utca 63. szám alatti lakos és

Somogyi Katalin (született mint [REDACTED]; személyazonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], anyja neve [REDACTED], 4551 Nyíregyháza, Élet utca 63. szám alatti lakos

valamint

Vevő: Szalai Krisztina Mária (született mint [REDACTED]; személyazonosító jele [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], 4400 Nyíregyháza, Korányi Frigyes utca 28. 3. emelet 12. szám alatti lakos

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának napján a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában a **Nyíregyháza külterület 0449/225 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott **gyümölcsös** besorolású, 1852 m² alapterületű és 4,02 AK kataszteri jövedelmű ingatlan jelen szerződés aláírásának napján **Somogyi Csaba és Somogyi Katalin** eladók **1/2-1/2-ed** arányú tulajdonában áll.

1.1. Eladók eladják, vevő pedig **1/1** arányban megvásárolja az 1.) pontban jelölt ingatlan tulajdonjogát.

2.) Felek az 1.) pontban megjelölt ingatlan **vételárát 7.700.000.-Ft, azaz hétmillió-hétszázezer forint** összegben állapítják meg. Felek közösen akként nyilatkoznak, hogy a vételár teljes egészében a föld ellenértékét képezi mivel az ingatlanon jelenleg a földforgalmi tv. 5.§ 27. pontjának megfelelő ültetvény nem található.

A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanok vételárát reális és értékarányos ellenértékként fogadják el, így a 2013. V. törvény (Ptk.) 6:98.§ (2) bekezdése alapján a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadási jogát felek kifejezetten kizárják.

3.) A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

3.1. Vevő vállalja, hogy a **jelen szerződés aláírásának napján** megfizet eladók részére **770.000.-Ft, azaz hétszázhetvenezer forint** összeget **foglaló jogcímén** oly módon, hogy azt **Somogyi Csaba és Somogyi Katalin** eladók [REDACTED] számú bankszámlájára utalja át.

Eladók kijelentik, hogy a jelen pontban foglalt teljesítési módot, mint saját kézhez történő, szerződésszerű teljesítést elfogadják.

3.2. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról eljáró ügyvédtől teljes körű kioktatást kaptak. Ennek körében tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:185. § alapján a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

3.3. Vevő a fennmaradó **6.930.000.-Ft, azaz hatmillió-kilencszázharmincezer összeget utolsó vételárrész jogcímén a jelen szerződés 5.1. pontjában jelölt hatósági jóváhagyását követő 5 banki munkanapon belül** vállalja megfizetni eladók részére oly módon, hogy azt **Somogyi Csaba és Somogyi Katalin** eladók által a **3.1. pontban jelölt bankszámlára** utalja át.

Eladók kijelentik hogy a fent megjelölt teljesítési módot, mint saját kézhez történt, szerződésszerű teljesítést elfogadják.

[REDACTED]
Szalai Krisztina Mária
vevő

[REDACTED]
Somogyi Csaba
eladó

[REDACTED]
eladó

[REDACTED]
dr. Radics László
ügyvéd

4.) Eladók az 1.) pontban jelölt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják.

Felek a tulajdonjog-fenntartással kapcsolatban jelen okiratban kérik az illetékes földhivatalt, valamint egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 2027. február 05. napjáig terjedő időtartamra** vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön.

Eladók tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

4.1. Eladók tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartásra tekintettel a vevő tulajdonszerzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt külön okiratban kell megadniuk.

Eladók külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában eladók tulajdonjogának törlése mellett **vevő 1/1 arányú tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímén **bejegyzésre** kerüljön.

Felek megállapodása szerint eladók ezen bejegyzési engedélyt a mai napon 3, azaz három darab eredeti példányban megteszik, és eljáró ügyvédnek letétbe adják azzal, hogy azt csak abban az esetben jogosult és köteles benyújtani a Földhivatal felé, amennyiben a vételár teljes mértékben kiegyenlítésre került, és a kifizetés tényét eladók írásban megerősítették, vagy vevő a vételár kiegyenlítését a foglaló és vételárrész folyósítását végző pénzügyi intézet papír alapon kiadott igazolásával tanúsítja.

4.2. Felek megállapodnak, hogy a bejegyzési engedély földhivatali benyújtásához szükséges eladói igazolásként eljáró ügyvéd, mint letéteményes **Somogyi Katalin eladó somogyi.katalin@nyiregyhaza.hu** e-mail címéről érkező elektronikus üzenetét, vagy az eladók saját kézzel írott, illetve két tanú által hitelesített papír alapú elismervényét jogosult és köteles elfogadni.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladók a bejegyzési engedély benyújtásához szükséges igazolást a vételár kiegyenlítését követő 3 munkanapon belül sem juttatják el eljáró ügyvéd részére, úgy a bejegyzési engedély beadásához szükséges igazolásként eljáró ügyvéd jogosult elfogadni vevőtől a 3.) pontban jelölt foglaló és vételárrész folyósításával érintett pénzügyi intézet papíralapon kiadott igazolását arra vonatkozóan, hogy a foglaló és vételárrész átutalása az eladók által megjelölt bankszámlára visszavonhatatlanul megtörtént.

4.3. Felek egyúttal jelen okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják arra nézve, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódó hatósági jóváhagyási folyamatra tekintettel annak idejére az Inyvtv. 17.§ (1) bekezdés 29. pontja alapján az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye** kerüljön az 1.) pontban jelölt ingatlan tulajdoni lapján feljegyzésre.

5.) Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan termőföldnek minősül, melyre tekintettel a jelen adásvételi szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi tv.) rendelkezéseit is alkalmazni kell.

Fentiekre tekintettel vevő kijelenti, hogy **nem minősül földművesnek**, azonban a jelen szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjogát megszerezhetik, mivel a tulajdonában és birtokában álló termőföldek területe a jelen szerzéssel együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

5.1. Felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, miszerint a földforgalmi tv. 21. §-a értelmében jelen szerződést a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását nem tagadja meg és elrendeli a szerződés közzétételét, úgy a döntés közlését követően a jegyző hirdetményi úton (kifüggesztés) közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga sem a földforgalmi tv., sem egyéb jogszabály alapján nem áll fenn.

vevő

eladó

eladó

Dr. Radics László
ügyvéd

5.2. Felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, miszerint a 5.1. pont szerinti kifüggesztés időtartama 30 nap, mely jogvesztő határidőn belül az ingatlan vonatkozásában a jogszabályok alapján a vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkezők elővásárlási jogukkal élhetnek.

Felek jelen okirat aláírásával rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen pontban megjelöltek szerinti személytől és határidőben érvényes vételi ajánlat érkezik és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését hagyja jóvá, úgy az 1.) pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában az adásvétel az elővásárlási jogával élő jogosult és az eladók között jön létre, mely esetben eladók a már megfizetett foglalót vevő részére visszafizetni kötelesek.

5.3. A jelen adásvételi szerződés érvényessége a földforgalmi törvény II. fejezet 7. pontjában és 9. pontjában rögzített rendelkezései értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyásától is függ. Felek egyúttal akként nyilatkoznak, hogy amennyiben jelen szerződés jóváhagyását bármely fentebb jelölt hatóság megtagadná, úgy azt a jelen szerződést felbontó körülménynek tekintik és egymás között a szerződéskötést megelőző állapotot állítják helyre. Ez esetben eladók a már megfizetett foglalót vevő részére visszafizetni kötelesek.

5.4. Amennyiben a 5.2. pont szerint érvényes vételi ajánlat harmadik személytől nem érkezik, és a szerződést a 5.3. pont szerint is jóváhagyták, úgy a felek között a szerződés érvényesen létrejön, melyet eladók a jegyző által megküldött iratjegyzék és mellékletei, valamint a 5.3. pont szerinti jóváhagyás (amennyiben az nem a szerződésre került fellevezetésre) vevő részére történő bemutatásával igazolják, amennyiben azok részükre kerül megküldésre és amelyeket eredeti példányban kötelesek haladéktalanul eljuttatni eljáró ügyvéd részére.

5.5. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedik 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 esetei kivételével – más célra nem hasznosítja.

5.6. Vevő akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása, és vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.7. Vevő akként nyilatkozik, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld-területek nagysága a jelen tulajdonszerzéssel sem haladja meg a földforgalmi tv. 16.§ által meghatározott földszerzés és birtokszerzési maximumot.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6.) Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan tény vagy körülmény, mely a későbbiekben vevő zavartalan birtoklását gátolná. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesznek semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátoznák.

7.) Vevő az ingatlant a szerződéskötés előtt megtekintette, azt e megtekintett és nem kifogásolt állapotában vásárolja meg.

8.) Felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, szerződéskötési és ingatlan-tulajdon szerzési képességüket sem jogszabály, sem más hatósági határozat nem korlátozza, illetőleg nem zárja ki.

9.) Felek akként állapodnak meg, hogy eladó az ingatlan tulajdonjoga mellett az ingatlan birtokát is vevőre ruházzák át. Felek rögzítik, hogy a birtokátruházásra **a teljes vételár kiegyenlítését követő 2 napon belül** kerül sor. Vevő a birtokbalépés napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, továbbá az azokban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

Szalai Krisztina Maria
vevő

Szalai Csaba
eladó

Szalai Csaba
eladó

dr. Radics László
ügyvéd

9.1. Felek vállalják, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az áramfogyasztást mérő óra állását közösen, írásban rögzítik azzal, hogy a fogyasztóváltozás közüzemi szolgáltató felé történő bejelentéséről a birtokba adást követő 15 napon belül közösen kötelesek gondoskodni.

9.2. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlan vevő általi birtokbavételének időpontjában nem áll fenn közüzemi díjtartozás, illetve egyéb olyan körülmény, amely kizárná vagy korlátozná vevőnek a közüzemi szolgáltatóval történő szerződéskötését.

10.) Az ingatlanok adásvételével kapcsolatos valamennyi költség, így különösen a visszerhes vagyónátruházási illeték vevőket terheli. Felek egyebekben tudomásul veszik az ingatlan-átruházással kapcsolatos jövedelemadózási szabályokat.

Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen ügylet kapcsán sem illetékmentesség, sem illetékkedvezmény igénybevételére nem jogosult.

11.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a földforgalmi tv. adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

12.) Szerződő felek megbízzák a **Dr. Radics László Ügyvédi Irodát** (személyesen eljár **Dr. Radics László ügyvéd**; székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori utca 6. 1. emelet 2.; nyilvántartó kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 1022; KASZ: 36067592) a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, meghatalmazzák továbbá mint a földforgalmi törvény alapján lefolytatásra kerülő teljes eljárás során történő képviseletükre – ide értve az iratok személyes vagy postai úton történő átvételét is, valamint a járási földhivatal előtti bejegyzési eljárásban történő teljes körű képviseletükkel, valamint vevők meghatalmazzák eljáró ügyvédet az illetékbejelentő nyomtatvány adóhatóság részére történő megküldésére. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy a felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a **Dr. Radics László Ügyvédi Irodát** (személyesen eljár: **Dr. Radics László ügyvéd**; székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. 1. emelet 2.; KASZ: 36067592), hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes hivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

12.1. Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylet kapcsán keletkezett okiratokat és felhívásokat (így különösen az eljáró földhivatal által megküldött határozatokat) eljáró ügyvéd elektronikus úton köteles megküldeni a felek alábbi elektronikus levél címekre:

Eladói oldal: somogyi.katalin@nyiregyhaza.hu

Vevői oldal: krisztaszalai@gmail.com

Felek kijelentik, hogy az iratok fenti email címekre történő megküldését az eljáró ügyvéd tájékoztatási és értesítési kötelezettségének teljesítési módjaként elfogadják.

12.2. Felek kijelentik, hogy a közöttük létrejött szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett tényvázlatnak tekintik, mivel az a jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre terjed ki, az ügylethez kapcsolódó adótanácsadásra nem vonatkozik.

12.3. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés 4.) pontjában foglaltakat egyúttal a jelen szerződés kapcsán külön okiratban felvett bejegyzési engedélyt, mint okirat kezelésére vonatkozó letéti szerződésnek is tekintik azzal, hogy a letétkezelésével kapcsolatos kötelezettségvállalásokat eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogadja el.

12.4. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyes adatait a jelen megbízás teljesítése körében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és az adatkezelésre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseivel összhangban megismerheti, tárolhatja és kezelheti.

vevő

eladó

eladó

dr. Radics László
ügyvéd

12.5. Felek tudomásul veszik, hogy az 2017. LXXVIII. törvény 42.§ (5) bekezdése alapján eljáró ügyvéd az általuk előadott tényeket valósnak fogadja el és ennek megfelelően felek kijelentik, hogy a megszerkesztett okirat az ő tényelődásuknak megfelelően, tényelődásaikat teljes körűen tartalmazva készült el.

12.6. Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy 2017. LXXVIII. törvény 28.§ (5) bekezdése alapján az ügyvéd kártérítési felelősségét korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvédi kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részét.

12.7. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a 2017. évi LIII. számú, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról való másolatkészítési kötelezettségéről, továbbá arról, hogy az adatok ellenőrzése céljából jogosult közhiteles nyilvántartásból adatlekérdezést végezni.

12.8. Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd adataikat a megbízás teljesítése érdekében kezeli; egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 12. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az okiratszerkesztő ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, vállalták továbbá, hogy azok esetleges változását az okiratszerkesztő ügyvéd felé bejelentik.

Eladók és vevők a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.

A felek a jelen szerződést elolvasták és tudomásul vették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2026. augusztus 06.

[Redacted signature]

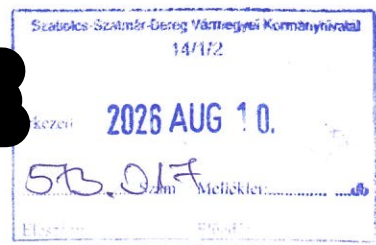
Somogyi Csaba
eladó

[Redacted signature]

Somogyi Katalin
eladó

[Redacted signature]

vevő



Ezt a fenti okiratot Nyíregyházán, 2026. augusztus 06. napján **ellenjegyzem:**

Dr. Radics László ügyvéd (székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori utca 6. 1. emelet 2.; KASZ: 36067592)

Dr. Radics László
Ügyvédi Iroda
4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. 1/2
Mobi: 30/2899-115 • Iroda: 30/972-3883

