



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

**Bokor Andrea** (születési neve: [REDACTED])

anyja neve: [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele:

4400 Nyíregyháza, Sulyánbokor 13. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről

**Fehér János** (születési neve: [REDACTED]) magyar állampolgár, születési hely, idő: [REDACTED]

anyja neve: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]

adóazonosító jele: [REDACTED] lakcímközlő regisztrációs száma: [REDACTED] kamarai

azonosító jele: [REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Munkás utca 37. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a

továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### Előzmények, tények rögzítése

**1.1.1.** Szerződő Felek a Földhivatali Információs Rendszerből lekért E-hiteles tulajdoni lap adatai szerint megállapítják, hogy az **Eladó 2551/8035 arányú tulajdonát képezi** az ingatlan-nyilvántartásban a **Nyíregyháza külterület 0822/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 7983 m<sup>2</sup> területű, 15.54 Ak értékű ingatlan, amely 2 alrészletből áll, a) alrészletként 2569 m<sup>2</sup> területű, 0.00 Ak értékű „kivett tanya” megnevezésű, b) alrészletként 5414 m<sup>2</sup> területű, 15.54 Ak értékű „szántó” művelési ágú rész. (A továbbiakban: Ingatlan)

**1.2.** Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén (teherlap) hatályos bejegyzés nincs, az ingatlan per-teher és igénymentes, széljegyen folyamatban lévő ügy nincs.

### A szerződés tárgya

**2.** Az **Eladó** eladja, a **Vevő** pedig megveszi az 1. pontban körülírt **Nyíregyháza külterület 0822/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 7983 m<sup>2</sup> területű, 15.54 Ak értékű ingatlan **2551/8035 arányú részét** a kölcsönösen kialakított, mindösszesen **24.000.000.- Ft**, azaz Huszonnégymillió forint vételáron, melynek eredményeként a **Vevő 2551/8035-ös arányban szerez tulajdonjogot**. (Vételár) Szerződő Felek a vételárat érintően nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező a) alrészletként nyilvántartott „kivett tanya” megnevezésű rész vonatkozásában a vételárat 24.000.000. Ft összegben határozzák meg azzal, hogy ezen belül a föld ellenértékét 4.000.000.Ft, a felépítmény ellenértékét 20.000.000.Ft összegben határozzák meg.

**3.** Az **Eladó** az 1. pontban megjelölt Ingatlanrész per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, valamint szavatolja, hogy azt adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, továbbá azon harmadik személynek semmiféle olyan joga nincs, amely a **Vevőt** a tulajdonszerzésben, a tulajdonjog gyakorlásában, továbbá a rendeltetésszerű használatban korlátozná, akadályozná, vagy azt kizárná.

**4.** Szerződő Felek a vételár kifizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

**4.1.** Vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrész vételárából **első vételárként foglalo jogcímen 2.400.000.Ft-ot**, azaz Kettőmillió-négyszázezer forintot a szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyásról szóló értesítés átvételétől számított 5 napon belül - **amennyiben tehát a szerződés közzétételére való alkalmasságát pozitívan elbírálták** - átutalással fizeti meg az Eladó részére az Eladó által megjelölten Bokor Andrea számlatulajdonos nevén lévő Raiffeisen Banknál vezetett [REDACTED]

[REDACTED] számú bankszámlára. Az Eladó az első vételár rész fentiek szerint történő teljesítéséhez kifejezetten hozzájárul, azt saját kezeihez történő, szerződés szerinti teljesítésként fogadja el. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetét ismerik, az ezzel kapcsolatos kioktatást meghallgatták, megértették. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a Ptk. 6:185.§ (2), (3) alapján tájékoztatja a Feleket arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesedésbe megy, a foglalo összege a vételárba beszámít. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyikért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

**Dr. Krasznai Gabriella**  
egyetlen ügyvéd  
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 19. fszt. 5.  
Adószám: 30237807-1-35 | KASZ: 36064079  
Mobil: 06 (70) 339-2855  
Email: dr.krasznai.gabriella@gmail.com



4.2. A Vevő az 1. pontban részletesen körülírt és meghatározott ingatlanrész második vételárreszeként **10.000.000.-Ft-ot**, azaz Tízmillió forintot jelen szerződés 30 napos hirdetményi kifüggesztését követően, amennyiben nem érkezik elővásárlási jogosulttól érvényes nyilatkozat, a hatósági és földbizottsági eljárásban jóváhagyással ellátott szerződés **záradékolt példányainak az Eladó részére történő visszaérkezését követő 110 napon belül** - amikor a szerződés joghatályossá válik az Eladó és Vevő között – átutalással fizeti meg az Eladó részére az Eladó által megjelölten Bokor Andrea számlatulajdonos nevén lévő Raiffeisen Banknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlára. Az Eladó a második vételár rész fentiek szerint történő teljesítéséhez kifejezetten hozzájárul, azt saját kezeihez történő, szerződésszerű teljesítésként fogadja el.

4.3. A Vevő az 1. pontban részletesen körülírt és meghatározott ingatlanrész harmadik vételárreszeként **11.600.000.-Ft-ot**, azaz Tizenegymillió-hatszázezer forintot a második vételár rész kifizetésétől számított 48 hónapon belül, de legkésőbb 2031.03.31.-ig fizeti meg az Eladó részére oly módon, hogy a második vételár rész megfizetése utáni hónaptól kezdve minden hónap 15.-ig átutalással megfizet 250.000.Ft-ot az Eladó által megjelölten Bokor Andrea számlatulajdonos nevén lévő Raiffeisen Banknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlára. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult a vételár a fentebb megjelölt határidő előtt is megfizetni az Eladó részére akár részletekben, akár pedig egy összegben. Az Eladó a harmadik vételár rész fentiek szerint történő teljesítéséhez kifejezetten hozzájárul, azt saját kezeihez történő, szerződésszerű teljesítésként fogadja el.

5. Az Eladó jelen adásvételi szerződés 1. pontjában rögzített Nyíregyháza külterület 0822/8 helyrajzi számú Ingatlan 2551/8035 arányú része vételárának teljes összegben történő kiegyenlítését követően – külön íven szövegezett Nyilatkozatban - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy a fenti Ingatlan tekintetében a tulajdonjog a Vevő javára adásvétel jogcímén 2551/8035-öd arányban bejegyzésre kerüljön, az Eladó 2551/8035-öd arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

6. A tulajdonjog bejegyzéséről szóló, külön íven szövegezett bejegyzési Nyilatkozatot az Eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg aláírja, eljáró Ügyvéd azt ellenjegyzi. Az ellenjegyzést követően az Eladó a Nyilatkozatot az Ügyvédnél 5, azaz öt eredeti példányban iratletétként ügyvédi letétbe helyezi. Az Ügyvéd a Nyilatkozatot iratletétként a jelen szerződés és az iratletétre vonatkozó, Eladó és Ügyvéd között létrejött, külön okiratba foglalt letéti szerződés, valamint az ügyvédi letétre vonatkozó általános szabályok szerint kezeli. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél 5 példányban iratletétként elhelyezett, Eladó tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozata az Ingatlanrész teljes vételárának igazolt megfizetésekor, a szerződés hatályosulását követően felszabadítható, és az illetékes földhivatalhoz 5 napon belül megfelelő példányszámban benyújtandó. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó részére a vételár igazolható módon maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg. A letéteményes ügyvéd a vételár megfizetését igazoló hiteles iratot mindkét fél részéről köteles elfogadni.

#### *Az ingatlan-nyilvántartással összefüggő rendelkezések*

7. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában foglalt, Nyíregyháza külterület 0822/8 helyrajzi számú ingatlan 2551/8035-öd tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő javára 2031.03.31.-ig a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés hatályossá válását követően. A fenti rendelkezés értelmében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes

**Dr. Krasznai Gabriella**  
egyéni ügyvéd  
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 19. fszt.5.  
Adószám: 50237807/1-35 | KASZ: 36064079  
Mobil: 06 20 338 2855  
Email: dr.krasznai.gabriella@gmail.com



**Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-Nyilvántartási Osztálya** a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig felfüggeszti.

**Felek közösen kéri az illetékes Kormányhivatalt**, hogy a 2021. évi C. törvény 48.§ (1) bekezdése a) pontja alapján a teljes Vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot 2031.03.31. után törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

#### *Birtok átruházása*

8. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:215 § (2) bekezdése alapján rögzítik, és az Eladó kinyilatkozza, hogy a tulajdonjog átruházása mellett a jelen jogügylet tárgyát képező, 1. pontban rögzített Ingatlanrész birtokát is a teljes Vételár kifizetését követően a Vevőre véglegesen és visszavonhatatlanul átruházza. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanrész tényleges birtokbaadására a második vételárrész kifizetésétől számított 30 napon belül kerül sor. Eladó vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződést megelőzően nem kezdeményezett és a jelen szerződés megkötését követően nem kezdeményez a Vevő számára hátrányos ingatlan-nyilvántartási változást, módosítást és nem köt olyan megállapodást, mely ilyen előidézhethet.

#### *Vevő és Eladó kötelezettségvállaló nyilatkozatai*

9. *Fehér János Vevő* a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- földművesként nyilvántartásba vették,

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,

- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,

- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozik, 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.

- Vevő kijelenti, hogy a most szerzett ingattal együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő termőföld a törvényben rögzített felső területhatárt (300 HA), illetve a 6000 AK értéket.

- Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése szerint, amennyiben a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

- Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján helybenlakó földművesként áll fenn.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az Eladó a Vevő által tett jelen szerződés szerinti vételi ajánlatot elfogadta, amely megtett-elfogadott vételi ajánlatot Szerződő Felek jelen okirat aláírásával elismerik.

#### *Egyéb rendelkezések*

10. Felek tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az Eladó köteles a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül ezen adásvételi szerződést jóváhagyás céljából megküldeni a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya részére (4400 Nyíregyháza, Báthori utca 13.). Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés

**Dr. Krasznai Gabriella**  
egyéni ügyvéd  
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 19. fszt. 5.  
Adószám: 50332067-1-05 | KASZ: 36064079  
Mobil: 06 70 538-2855  
Email: dr.krasznai.gabriella@gmail.com



közzétételét. Felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

11. Eladó, és Vevő kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, illetve jognyilatkozat tételi képességükben korlátozva nincsenek.
12. Felek tudomásul veszik, miszerint jelen szerződés joghatályosságának feltétele a szerződés hatósági jóváhagyása, valamint azt a tényt, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új Vevővel jön létre.
13. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve az ingatlanok fekvése szerinti helyi földbizottság megtagadná, abban az esetben a Felek a jelen adásvételi szerződést a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül felbontják, és egymással a már átvett vételár rész tekintetében elszámolnak. Ebben az esetben a foglaló összege a Vevő részére visszajár.
14. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés joghatályossá válik egymással szemben, azt 30 napon belül a Vevő köteles kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt a Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Nyíregyházi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtani, és kérni az Eladóval együtt a Vevői jog 2031.03.31.-ig történő bejegyzését az Ingatlan-nyilvántartásba.
15. *A Szerződő Felek jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, az adásvételi szerződésnek a SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya ( 4400 Nyíregyháza, Báthori utca 13.) mint mezőgazdasági igazgatási szerv elé történő benyújtására, valamint a földhivatali eljárás, illetőleg valamennyi hatósági eljárásra kiterjedően a jogi képviselőjük ellátásával dr. Krasznai Gabriella egyéni ügyvédet (nyilvántartó kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara; székhely: 4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 19. fszt. 5.; KASZ azonosító: 36064079) hatalmazzák meg. Eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást elvállalja.*
16. A Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák dr. Krasznai Gabriella egyéni ügyvédet (4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 19. fszt.5.), aki a megbízást elfogadja, valamint a Szerződő Felek meghatalmazzák dr. Krasznai Gabriella egyéni ügyvédet, hogy a Feleket az illetékes Kormányhivatal földhivatala előtt a jelen szerződéssel kapcsolatban, így különösen a Vevő javára történő tulajdonjog bejegyzése kapcsán, teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja, a megbízást elvállalja, amely egyben tényvázlatnak is minősül.
17. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek velük szemben ügyfél-átvilágítási kötelezettsége van, melynek alávetik magukat. Hozzájárulnak, hogy az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye és az ennek során birtokába jutott adatokat az ügyvédekről szóló 2017.évi LXXVIII. törvény, valamint az ide vonatkozó kamarai szabályzatoknak megfelelően nyilvántartsa, kezelje, és őrizze. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye és az ennek során birtokába jutott adatokat az ügyvédekről szóló 2017. LXXVIII. törvény, valamint az ide vonatkozó kamarai szabályzatoknak megfelelően nyilvántartsa, kezelje, és őrizze. A Felek tudomásul veszik továbbá a tájékoztatást a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) számú szabályzata 3.1. pontja szerinti ügyvédi kötelezettségekről és kijelentik, hogy azoknak a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd eleget tett.
18. Szerződő felek ezennel aláírásukkal egyidejűleg hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint ahhoz, hogy ezen okiratban megjelölt személyes adataik kezelése és nyilvánosságra hozatala megtörténhessen.
19. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részéről az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, adó, illetve illeték szabályok vonatkozásában részletes tájékoztatásban részesültek, amely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek.

20. Eljáró ügyvéd kijelenti, és a *Szerződő Felek* tudomásul veszik, hogy a NAV előtti illetékfizetéssel kapcsolatos eljárásra az ügyvédi megbízás nem terjed ki. *Vevő* kijelenti, hogy a NAV előtti illetékfizetési eljárásban önállóan jár el. *Vevő* tudomásul veszi, hogy visszerhes vagyónátruházási illeték megállapítása céljából a jelen jogügyletet harminc (30) napon belül köteles bejelenteni az Állami Adóhatóságnak. Az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja *Vevőt*, hogy a bejelentési kötelezettségének ügyfélkapus bejelentkezés után az [onya.nav.gov.hu](http://onya.nav.gov.hu) honlapon az új nyomtatvány/bejelentések/illeték/B400E menüpont útvonalon tud eleget tenni, ahol az esetlegesen igényelt illetékmentességeket és kedvezményeket a 6-11. pontok alatt tudja megjelölni. (Az 1. pontnál az INYER szám megadásánál a nem rendelkezik opciót kell választani.)
21. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek és illetékek a *Vevőt* terhelik.
22. A jelen szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény, valamint a 2013. évi CXXII. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Szerződő Felek a jelen szerződést – mely 5 oldalon 22 pontot tartalmaz - elolvasás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Nyíregyháza, 2026. augusztus 10. napján

.....  
[Redacted Signature]

Bokor Andrea - Eladó

.....  
[Redacted Signature]

Fodor János - Vevő

A Szerződő Felek jelen szerződést, amely nyilatkozataiknak mindenben megfelel, - személyazonosságuk igazolása után - előttem, saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot ellenjegyzem Nyíregyháza, 2026. augusztus 10. napján:

dr. Krasznai Gabriella ügyvéd  
KASZ: 36064079

§ Dr. Krasznai Gabriella  
ügyvédi ügyvéd  
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 19. fszt. 5.  
Adószám: 50237807-1-35 | KASZ: 36064079  
Mobil: 06 72 338-2855  
Email: dr.krasznai.gabriella@gmail.com

