

V/753/2026

KÖRMENDI PONTI LÖL KÖZTÉR 2026. 08. 18.

§ Dr. Papp Ildikó LL.M. Ügyvéd §

Jogász-közgazdász

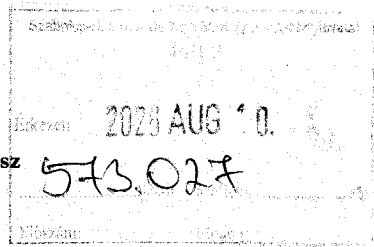
Ingatlanforgalmi szakjogász; HR szakjogász; Állatvédelmi szakjogász

Iroda: 4352 Mérk, Hunyadi utca 104. (levelezési cím)

Aliroda: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 18.

Telefonszám: +3620/327-9577 email: ildikodrpapp@gmail.com

Kamarai azonosító: 36066838 § Lajstromszám: 1212; Cégek: 79175731



KÖZTÉR KÖZTÉR KÖZTÉR 2026. 08. 18.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS – „földügyi igazgatási eljárás”

I. Szerződő felek

A jelen szerződés létrejött egyrésztől Lázár József Ernőné s

NYÍRBA TOR KÖZTÉR KÖZTÉR KÖZTÉR 2026. 08. 18.

4351 Vállaj, Kossuth utca 5. szám, és ELEN HATÁR KÖZTÉR

Lázár József

4351 Vállaj, Kossuth utca 5. szám,

mint **eladók**, másrésztől pedig

Harcza Krisztina

4400 Nyíregyháza, Hatház utca 3. Tartózkodási cím: 4351 Vállaj, Temető utca 20. szám), mint **vevő** –
együttesen említve – **felek** – között alulírott napon, helyen a következők szerint;

II. Az adásvétel tárgya, az ingatlan adatai, vételár és annak megfizetése

1. Fent nevezett **eladók** ezennel eladják a Vállaj 0131/24 hrsz. alatt nyilvántartott, (INYER/TULLAP/20260801/18810) kizárólagos, mindösszesen 1/1 hányadú tulajdonukat képező „szántó” művelési ágú, 7707 m² összterületű és 7,34 AK összértékű külterületi ingatlanukat a kölcsönösen megállapított **mindösszesen 2 700 000,-Ft**, azaz kétféle-hétszáz ezer forint vételárért Harcza Krisztina **vevőnek**. Az **eladók** tulajdoni része az ingatlanban 367/734 – 367/734 tulajdoni hányad.

2. **Vevő** a vételárát a jelen szerződés aláírása napján teljesíti egyösszegben az **eladók** részére utalással, az **eladók** által megadott számu, **eladók** fia (Lázár József) nevén lévő folyószámlájára.

Eladók a vételár ilyen formában történő megfizetését jelen szerződés aláírásával kifejezetten kéri, elfogadják, nyugtázzák, teljesítettnek, saját kezükhez történő megfizetésnek tekintenek a számláján való jóváírással egyidejűleg.

3. **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.

5. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják, egymással szemben elszámolnak.

III. Szavatosság, birtokbaadás

1. **Felek** kölcsönösen megállapítják, hogy a lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentes, melynek tényéért az **eladók** teljes szavatosságot vállalnak és kijelentik, hogy azt semminemű elmaradott köztartozás nem terheli.

2. **Felek** kölcsönösen kijelentik, hogy a **vevő** az adásvétel tárgyát képező ingatlant legkorábban a jelen szerződés tulajdonjogának bejegyzésével veszi **saját** tulajdonú használatú birtokba, ugyanis jelenleg is használója az ingatlandnak.

3. **Felek** kölcsönösen kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant jelenleg (2023.02.15.napjától) a **vevő** haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint használja, hasznosítja, birtokolja (2029.02.16. napjáig), melyben a szerződés **vevője** vállalta, hogy minden gazdasági évre 150.000 Ft/ha bérleti díjat fizet meg bérbe adónak (jelen szerződés **eladóinak**).

IV. A tulajdonjog változás bejegyzésére vonatkozó rendelkezések

1. **Eladók** ezennel, és már most **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az I. pontban írt ingatlanra **vevő** tulajdonjoga – **adásvétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, így a Vállaj 0131/24 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, Harcza Krisztina **vevő** javára.

Valamint **eladók** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kéri, hogy a tulajdonosi tulajdonjoguk törlésre kerüljön az ingatlan előzőekben megjelölt tulajdoni hányadáról, melyet **vevő** maga is kér, a tulajdonjogának bejegyzésével.

V. Elővásárlási jogok, nyilatkozatok, kötelezettségvállalások

1. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy magyar állampolgár, és „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül.

2. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett. 1. pontban írt ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek.

Továbbá vállalja, hogy jelen szerződésben említett külterületi ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő továbbá kötelezettséget vállal arra, (13. § (4) bekezdés), hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok részilletőség harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja.

3. Vevő – a földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással – teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), nyilatkozik továbbá ezen törvény (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással arról, hogy vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek a jelen szerződést megelőző 5 éven belül.

Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) bb) pontja alapján van elővásárlási joga.

Vevő kijelenti továbbá, hogy elővásárlási jogának meghatározásánál figyelembe volt arra, hogy legalább 3 éve földhasználója az ingatlannak fenti jogszabályhely alapján.

4. Az eladók már most nyilatkozzák, hogy ha a hirdetményi eljárás során a vevővel azonos rangsorban lévő elővásárlásra jogosult személytől érkezik elfogadó jognyilatkozat, a jelen szerződésbeli vevőt jelölik meg elővásárlásra jogosultként.

5. Felek tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján eladók (tulajdonos) köteles a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

6. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 16. § (1), (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert azok megszerzésével sincs a tulajdonában és haszonélvezetében 300 hektár területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen ingatlan megszerzésével sincs birtokában 1200 hektár területű föld, figyelemmel a részarány tulajdonokra is.

7. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet is végző földművesek kötelezettséget vállal arra, hogy bejelentési kötelezettségének eleget tesz, és a most megvásárolt földeket a birtokbaadástól számított 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földeket mezőgazdasági földművesként a törvényben meghatározott célra kívánja hasznosítani, így kéri a NAV Sz-Sz-B. Megyei Adóigazgatóságát, hogy a visszerthes vagyonátruházási illeték megállapítását és kivetését mellőzni szíveskedjen az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdése p) pontja alapján.

8. Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan, az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni.

9. Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást szerkesztő ügyvéd felhívta figyelmüket arra, hogy az okiratot annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el. Felek kijelentik, hogy a jogügylet lényegéről, a Földforgalmi törvény rendelkezéseiről, a kapcsolódó okiratról, és annak jogi következményeiről teljeskörű tájékoztatást kaptak.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény –a továbbiakban Pmt. -alapján azonosítási kötelezettség terheli az adataik tekintetében.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Az eladók és a vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

10. Felek megállapodnak, hogy az egyes szerződéses rendelkezések érvénytelensége esetén, amennyiben az a jogügylet érvényességét nem érinti, a többi szerződéses rendelkezést érvényesnek tekintik.

11. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az **eladók** és a **vevő** személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás keretében kezelje. **Felek** a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi okmányaikat az eljáró jogi képviselő azonosítás céljából lemásolja, és nyilvántartásban elhelyezze.

12. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés joghatályossá válik egymással szemben, azt 30 napon belül a **vevő** kötelesek ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt a Mátészalkai Járási Földhivatalhoz benyújtani – az eljáró ügyvéd, vagy jóváhagyó főosztály útján, valamint az eljárási illetéket megfizetni.

13. Felek kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzítetteket egyben ügyvédi megbízásnak, meghatalmazásnak, és tényvázlatnak is tekintik.

14. Felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, önkormányzat előtti, a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv előtt képviseletük ellátásával jelen okiratnak és az ahhoz kapcsolódó iratoknak, a jóváhagyást követően a Mátészalkai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya (4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2.) részére történő benyújtásával, illetve a NAV ügyintézővel **Dr. Papp Ildikó ügyvédet (4352 Mérk, Hunyadi utca 104. szám, mely a levelezési cím is egyben, aliroda: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 18, +3620/327-9577, ildikodrpapp@gmail.com)** bízzák meg, hatalmazzák meg, mely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd aláírásával **elfogad**.

Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződést, amely 3 oldalból, és 7 példányból áll (melyből egy példány biztonsági okmányon készül), elolvasták, tartalmát megértették és – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – saját kezűleg írták alá.

Kelt, Mérk, 2026. év augusztus hó 5 napján

Lázár József Ernő **eladó**

Lázár József Ernőné **eladó**

Harcza Krisztina **vevő**

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Dr. Papp Ildikó ügyvéd** az ellenjegyzéssel igazolom, hogy a jelen okirat a szerződő felek nyilvántartott akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a szerződő felek aláírásának valóságát.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Papp Ildikó
ügyvéd

4352 Mérk, Hunyadi utca 104. (iroda)
4300 Nyírbátor, Szabadság tér 18. (aliroda)
Kamarai azonosítószám: 36066838

Az ellenjegyzés dátuma: Mérk, 2026. év augusztus hó 5 napján