

**INGATLAN VÉTELI AJÁNLAT
ÉS INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
EGYSÉGES OKIRATBAN**

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
14/2/2	
Erkezett:	2026 AUG 12
Szám:	573045
Melléklet:	db
Előszám:	Előadó:

amely egyrészről **Szécsi Attila** (születési név: [REDACTED] születési idő: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] 4335 Kántorjánosi, Hunyadi János utca 22. szám alatti lakos mint **eladó és tulajdonos** (a továbbiakban: eladó), másrészről **Simon Józsefné** (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Kazal utca 5. szám alatti lakos mint **vevő/ajánlattevő** (a továbbiakban: vevő) között a mai napon, az alábbi tartalommal jött létre:

Simon Józsefné ajánlattevő (vevő) ajánlatot tesz Szécsi Attila eladó 1/1-ed eszmei hányad szerint tulajdonában lévő az ingatlan-nyilvántartásban a **Nyíregyháza 17876/1. hrsz.-ú**, a valóságban 4400 Nyíregyháza, Patics utca 4/A. szám alatt található, 1445 m² nagyságú, 3.14 AK értékű „gyümölcsös” megjelölésű zártkerti ingatlanra. A vételi ajánlat alapján a **Nyíregyháza 17876/1. hrsz.-ú** „gyümölcsös” megjelölésű zártkerti ingatlan vételára **200.000.- Ft., azaz kettőszázezer forint**. A szerződésben szereplő ellenértéken belül a föld ellenértéke 200.000. Ft. (azaz kettőszázezer forint), míg az azon található ültetvény (gyümölcsös) értéke 0 Ft. (azaz nulla forint). Szécsi Attila eladó (tulajdonos) kijelenti, hogy az ajánlatot elfogadja. **A szerződés megkötésének helye: Dr. Kardos László ügyvéd előtt (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/B. II/5.). A vételár megfizetésének módja: a vevő/ajánlattevő a teljes vételárat azaz a 200.000.- Ft.-ot kettőszázezer forintot a szerződés kifüggesztését és a hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül fizeti meg átutalással.**

Az ajánlattevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlásra nem jogosult. A vételi ajánlat érvényessége és hatályosulása esetén az adásvételi szerződés az alábbi tartalommal jön létre:

1. Az **eladó eladja a vevő** pedig **megveszi** az eladó 1/1-ed eszmei hányad szerint tulajdonában lévő az ingatlan-nyilvántartásban a **Nyíregyháza 17876/1. hrsz.-ú**, a valóságban 4400 Nyíregyháza, Patics utca 4/A. szám alatt található, 1445 m² nagyságú, 3,14 AK értékű „gyümölcsös” megjelölésű zártkerti ingatlant.
2. A szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan **vételárát 200.000.- Ft-ban** (azaz kettőszázezer forintban) állapítják meg, mely összeget a vevő a hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül fizeti meg banki átutalással az eladó nevén álló és az OTP Bank vezetésű [REDACTED] számú számlára. Az eladó ezen számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként elismeri és elfogadja. A szerződésben szereplő ellenértéken belül a föld ellenértéke 200.000. Ft. (azaz kettőszázezer forint), míg az azon található ültetvény (gyümölcsös) értéke 0 Ft. (azaz nulla forint)

[REDACTED]
Szécsi Attila
eladó

[REDACTED]
Simon Józsefné
vevő

[REDACTED]
Ellenjegyzem:
Dr. Kardos László ügyvéd

3. *Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig (megfizetéséig) fenntartja, az eladó külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) járulnak ahhoz hozzá, hogy a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A tulajdonjog fenntartására tekintettel a szerződő felek közösen kéri a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzését a szerződés tárgyát képező egész ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba. A vevői jog az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapig áll fenn.*
4. *Az eladó feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.*
5. A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jogra tekintettel, a vevő tulajdonjogát engedélyező nyilatkozatát (bejegyzési engedély) az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél hat példányban letétbe helyezi. Az eladó és a vevő tudomásul veszik azt, hogy az eladó lemondó nyilatkozata (bejegyzési engedély) az ügyvédi letétből csak és kizárólag a teljes vételár maradéktalan megfizetését követően szabadítható fel. A bejegyzési engedély letétbe vételéről a letéteményes ügyvéd letéti szerződést készít. A letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a vételár megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalba.
6. Az eladó és a vevő tudomásul veszik és elfogadják azt, hogy a letéteményes az eladó lemondó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) az ügyvédi letétből csak és kizárólag a teljes vételár megfizetésével jogosult és köteles a földhivatalba benyújtani.
7. A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát *adásvétel jogcímen* 1/1-ed eszmei hányadban szerzi meg.
8. Az eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetése napján átruházza azzal, hogy az ingatlan feletti tényleges hatalmat átengedi. A birtokátruházásra a szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályok irányadóak. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokos (eladó) ingatlan feletti tényleges hatalma a hatósági jóváhagyást és a szerződés kifüggesztését követően a teljes vételár megfizetésével megszűnik.
9. A jelen szerződés vagyónátruházási illetve, a tulajdonjog átirásával kapcsolatos mindennemű költség a vevőt terheli. A vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant öt évig nem idegeníti el, vagyoni értékű jogot nem kíván létesíteni, a megvásárolt ingatlant mezőgazdasági célra kívánja használni.
10. A vevő a 2013. évi CXXII. tv. alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:
 1. A vevő vállalja azt, hogy a nyilatkozat tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdés).
 2. A vevő kijelenti, hogy a szerzés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat vállalja.

Szécsi Attila
eladó

Simon Józsefné
vevő

Ellenjegyzem:
Dr. Kárdos László ügyvéd

3. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díja (díjtartozása), vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) bekezdés).
4. A vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdés).
5. A vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (2013. évi CXXII. tv. 10. §. (2) bekezdés).
6. A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik aranykorona, illetve részarány-tulajdonnal (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §).
11. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette és azt a megtekintett állapotban vásárolta meg.
12. A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint. (2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdés).
13. A szerződő felek megállapítják azt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokra az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.sz.) jogosult javára 22 Kv-os légvezetékre és földkábelre 13 m2 területnagyságra vezetékjog van bejegyezve. LE-3251(4991)/08. (Bejegyző határozat, érkezési idő: 36818/2009.09.23.).
14. Az eladó a 13. pontban megjelölt teher kivételével, szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, kijelenti, hogy az ingatlant semminemű köz- és közüzemi tartozás nem terheli, ide nem értve a birtokbaadást követően esedékes, de azt megelőző időszakban keletkezett, az eladókat terhelő fizetési kötelezettséget. A vevő tudomásul veszi és elfogadja azt, hogy tulajdonjoga vezetékjoggal terheltlen kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
15. A jelen szerződés vagyonátruházási illetéke, a tulajdonjog átírásával kapcsolatos mindennemű költség a vevőt terheli.
16. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a vevő tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. tv. alapján gyakorolható.
17. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő 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 elvégezni.

Szécsi Attila
eladó

Simon Józsefné
vevő

Ellenjegyzem:
Dr. Kardos László ügyvéd



A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy jelen okiratot szerkesztő ügyvéd adataikat a megbízás teljesítése érdekében kezeli; egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 12. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az okiratot szerkesztő ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, vállalják továbbá, hogy azok esetleges változását az okiratot szerkesztő ügyvéd felé bejelentik. A vevő a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkozik, hogy saját nevében jár el, és nem minősül kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.

18. A szerződő felek a jelen szerződést ügyvédi megbízási szerződésnek is tekintik, hozzájárulnak a felek ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az ügyvédi törvényben írtak szerint teljes jogkörrel képviselje őket. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződésben rögzített személyes adatokat a szerződés elkészítésével összefüggésben kezelje és felhasználja.
19. A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd mint megbízott tájékoztatja a szerződő feleket a közteherfizetési (adó- és illetékfizetési) kötelezettség keletkezését megelőzően a jelen megbízás teljesítésével érintett jogügylethez, jognyilatkozathoz, jogi eljárásokhoz közvetlenül kapcsolódó közteherfizetési (adó- és illetékfizetési) kötelezettségekre, valamint azok alóli mentesség, illetve az azokhoz rendelkezésre álló kedvezmény igénybevehetőségére, annak feltételeire, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, továbbá a létrehozni kívánt jogügylet, megtenni kívánt jognyilatkozat várható közvetlen jogkövetkezményeire, valamint a jogügylet létrehozásával, jognyilatkozat megtételével kapcsolatban szükségessé váló közhatalmi (hatósági) eljárásokra.
20. A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják azt, hogy a jelen szerződés/vételi ajánlat benyújtásra (megküldésre) kerül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. (2013. évi CXII. törvény 23.§ (1) bekezdés).
21. Az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás díj- és illetékmentes. (2013. évi CCXII. törvény 17.§ (3) bekezdés).
22. Az eladó tudomásul veszi és elfogadja, hogy az eladót terheli a szerződés tárgyát képező ingatlan hiteles (e-hiteles) tulajdoni lapjainak a díja, melyet a szerződés aláírásakor köteles megfizetni.

Szécsi Attila
eladó

Simon József
vevő

Ellenjegyzem:
Dr. Kardos László ügyvéd

23. Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon kiállítottnak kell lennie. (2013. évi CCXII. törvény 17.§ (1) bekezdés).
24. A felek megbízást adnak Dr. Kardos László ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/b. II/5., **KASZ: 36062637**, nyilvántartási száma:12-014573) a jelen okirat elkészítésére, a hatósági jóváhagyással, a kifüggesztéssel és a tulajdonjog bejegyzésével az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatosan valamennyi hatóság előtti képviseletük teljeskörű ellátására. A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást (meghatalmazást) elfogadja.
25. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jelen megbízás teljesítésével összefüggésben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és az adatkezelésre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseivel összhangban megismerheti, tárolhatja és kezelheti. A szerződő 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 tényelődadásuknak megfelelően, tényelődásaikat teljes körűen tartalmazva készült el. A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet a tényelődadásukra tekintettel semmilyen felelősség nem terheli. A szerződő 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.
26. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogviszonyuk alapján a jelen szerződésben megjelölt lakcím és székhely cím minősülnek értesítési címnek. A jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő írásbeli értesítéseiket vagy személyesen adják át, vagy a megadott címekre tértivevényes levél formájában postai úton kézbesítik. A postai úton történő közlés esetén a levelet a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a címzett azt nem vette át, úgy a levelet a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
27. A szerződő felek és az eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel összefüggésben keletkezett okiratokat és felhívásokat (a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező földhivatal által megküldött határozatokat) eljáró ügyvéd elektronikus úton köteles megküldeni a szerződő felek alábbi elektronikus levél címekre: Szécsi Attila eladó: szecsikira0905@gmail.com, Simon Józsefné vevő: simonkatika2017@gmail.com. A szerződő felek kijelentik, hogy az iratok ezen e-mail címekre történő megküldését az eljáró ügyvéd részéről történő tájékoztatási és értesítési kötelezettség teljesítési módjaként elfogadják és elismerik.

Szécsi Attila
eladó

Simon Józsefné
vevő

Ellenjegyzem:
Dr. Kardos László ügyvéd

28. A szerződő felek meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy az ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapot – a kérelemnek papír alapon, vagy e-papír szolgáltatással, illetve tárhelyre történő benyújtása esetén a kormányrendelet 8. melléklet szerinti formanyomtatványt – az érdemi döntés meghozataláig, vagy az Ákr. 42 §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a jogügylettel érintettek, valamint a következő széljegy jogosultjának hozzájárulása nélkül kijavíthatja, ha a) a kitöltött űrlap, vagy formanyomtatvány az okirathoz képest helytelen, és b) a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás, vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik. A szerződő felek meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet továbbá arra is, hogy a 179/2023. Korm.rendelet 127. § (1) bekezdése alapján a jogi képviselő magánokirat esetén az érdemi döntés meghozataláig, vagy az Ákr. 42 §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot, közokirat esetén a közokiratra vonatkozó jogszabály szerint javított okiratot csatolhat be, ha a) az okirat hibájának, vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és b) a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás, vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik. A meghatalmazás nem vonatkozik az adó- és illetékügyben való eljárásra.

29. A jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Nyíregyháza, 2026. augusztus 6.

Szécsi Attila
eladó/tulajdonos

Simon Józsefné
vevő/ajánlattevő

Az okiratot készítette és ellenjegyezte:

Dr. Kardos László ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/b..II/3.

KASZ: 36062637, nyilvántartási száma:12-014573

„Ellenjegyzem:” Nyíregyháza, 2026. augusztus 6.

