

ADÁSVÉTELI- ÉS BIRTOKÁTRUHÁZÁSI SZERZŐDÉS

-a földre vonatkozó, és a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlattal
egységes szerkezetben-

mely létrejött a Szerződő Nyíregyházi Miklós Tibor (születési hely és idő: [REDACTED])
születési neve: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]
adóazonosító jele: [REDACTED] 4434 Kálmánháza, Kossuth utca 35. szám alatti lakos (aki magát igazolja
a [REDACTED] személyazonosító igazolványával, lakcímét a [REDACTED] lakcímet igazoló hatósági igazolványával)
a továbbiakban, mint Eladó

Papp János (születési hely és idő: [REDACTED])
neve: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] 4400
Nyíregyháza, Bujtos utca 57. 1. emelet 3. szám alatti lakos, akinek tartózkodási helye: 4400 Nyíregyháza, Gyík
utca 57. szám (aki magát igazolja a [REDACTED] új személyazonosító igazolványával, a lakcíme [REDACTED]
számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával) a továbbiakban, mint Vevő (Eladó és Vevő együtt, mint
Szerződő Felek) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Az adásvétel tárgya

1.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdoni lap szemle adatai alapján az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát képezi a Nyíregyháza 01195/29. hrsz. alatt felvett, „szántó” megnevezésű, 12044 nm alapterületű, 28.44 AK értékű külterületi ingatlan. Az ingatlan a tulajdoni lap szemle tanúsága szerint a valóságban 4400 Nyíregyháza, Akácos utca 22/L. szám alatt található.

1.2. Az ingatlan tulajdoni lapján III.1. sorszám alatt Vezetékjog bejegyzés található 22 kV-os közcélú légvezetésekre, 326 nm területnagyságra vonatkozóan az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41. szám), mint Jogosult javára. Az ingatlan egyebekben per-, teher-, és igénymentes, azt adó és adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli.

1.3. A Vevő vállalja, hogy eleget tesz a 2013. évi CXXII. törvény 13. §-ában foglaltaknak, különös tekintettel az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakra, azaz vállalja, hogy **a 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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.** Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

1.4. A Vevő nyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. §-ában foglalt **földhasználati díjtartozása nincs** /nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díjtartozás)/.

1.5. A Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdés szerinti megállapítás nincs **/vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött/.**

2. A vételár

2.1. Az Eladó per-, teher-, és igénymentesen, az átírhatóság szavatolása mellett eladja, a Vevő pedig a megismert és megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott Nyíregyháza 01195/29. hrsz. alatti ingatlant az előre és kölcsönösen kialakított 5.000.000,- Ft azaz Ötmillió forint összegű vételár mellett, melyet a Vevő a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő 3 (három) banki munkanapon, belül hiánytalanul megfizet az Eladó részére akként, hogy azt átutalja az Eladó alábbi számlájára:

Eladó

vevő

Szabolcs-Szatmár-Beregi Vármegyei Kormányhivatal	
14/1/2	
Összesen	2026. SZEPTEMBER 30.
575417	
Sorszám:	Eladó

Készítettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. szeptember 23. napján:

Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
KASZ: 36060759

- **Jogosult: Nyárádi Miklós Tibor**
- **Számlaszám:** [REDACTED] k)
- **Összeg: 5.000.000,-Ft, azaz Ötmillio forint**
- **Közlemény: Nyíregyháza 01195/29. hrsz. vételár**

Az Eladó ezen számlára történő utalást a saját kezeihez történő vételár megfizetésnek fogadja el. A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény nem található, így az ültetvény forgalmi értéke 0,-Ft, azaz Nulla forint.

2.2. Az Eladó vállalja, hogy az összeg hiánytalan kézhezvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 banki munkanapon belül értesíti az eljáró Ügyvédi Irodát a drgoronk@gmail.com e-mail címen, vagy írásban arról, hogy a vételárat a Vevő hiánytalanul megfizette a részére. Az Eladó értesítésének elmaradása esetén a Vevő eredeti banki kivonattal jogosult ugyanezt igazolni.

3. Jogszatatosság

3.1. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező Nyíregyháza 01195/29. hrsz. alatti ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Az Eladó szavatol továbbá az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlant semmilyen nemű ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher nem terheli, egyben az Eladó kijelenti, hogy az apportként semmiféle vállalkozásnak nem része, és nem fedezete, továbbá az ingatlan haszonbérleti – vagy egyéb használati joggal nem terhelt. Az Eladó nyilatkozza, hogy a földhasználati nyilvántartásban harmadik személy földhasználati joga nincs bejegyezve.

3.2. A Vevő nyilatkozza, hogy a most megvásárolt Nyíregyháza 01195/29. hrsz. alatti ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja és 18. § (4) bekezdés a) valamint b) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik (helyben lakó fiatal földműves), akinek a lakóhelye több, mint 30 éve Nyíregyházán van, és őstermelők családi gazdaságának tagja.

3.3. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében a jelen adásvételi szerződést 8 (nyolc) napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

3.4. A Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomásuk van arról is, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján az adásvételi szerződést mezőgazdasági igazgatási szerv (hatóság) hagyja jóvá.

3.5. Az Eladó nyilatkozza, hogy amennyiben a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében más elővásárlási joggal rendelkező, de a Vevővel azonos sorban álló vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az Eladó a Vevővel a mai napon megkötött jelen adásvételi- és birtokátruházási szerződést tekinti érvényesnek, és arra az esetre Papp János Vevőt választja.

4. Birtokbalépés, birtok átruházása

4.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a vételár hiánytalan megfizetésének napján lép a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól húzza annak hasznait, viseli terheit.

4.2. A Szerződő felek a 2013. évi V. törvény 6:215. § (2) bekezdése alapján rögzítik, hogy az Eladó a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan birtokát a Vevőre a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg véglegesen és visszavonhatatlanul átruházza.

5. Földhivatali rendelkezések

5.1. Az Eladó azonnali, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga a Nyíregyháza 01195/29. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a SZ-SZ-B Megyei

[REDACTED]
Ny... Tibor
Eladó

[REDACTED]
vevő

[Signature]
Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
KASZ: 36060759

Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön, amennyiben a Vevő a vételárat hiánytalanul megfizette az Eladó részére.

6. Nyilatkozatok

6.1. A Szerződő felek nyilatkozzák, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződési képességük kizárva, illetve korlátozva nincs.

6.2. A Vevő nyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában foglalt tulajdonszerzési és birtokszerzési korlátozás tilalmába nem esik:

„16. § (1) A földműves, valamint a 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezhetheti meg (földszerzési maximum).

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum).

(3) Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

(4) A részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

(5) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.”

6.3. A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7.) pontja alapján nyilatkozza, hogy az a/ alpont szerint a Nyíregyházi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál nyilvántartásba vett földműves magyar állampolgár (bejegyző határozat száma: [REDACTED])

6.4. A Vevő nyilatkozza, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, nyilvántartási száma: [REDACTED] valamint őstermelők családi gazdaságának tagja [REDACTED]

A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozza, hogy nem rendelkezik – más földben – részarány-tulajdonnal.

7. Költség, illeték

7.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylettel felmerült valamennyi költség és illeték a Vevő terhére képezi.

7.2. A Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a vonatkozó illeték szabályokról a szükséges felvilágosítást részükre megadta, azt megértették és tudomásul vették. A Vevő nyilatkozza, hogy az Itv. 26. § (1) p/ pont szerinti illetékkedvezményt kívánja igénybe venni, azaz vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

pa) a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldeket egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként

mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára
hasznosítja.

[REDACTED]
Nyárádi Miklós Tibor
Eladó

[REDACTED]
vevő

8. Vonatkozó jogszabály

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény valamint a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek és irányadónak.

9. Meghatalmazás

A Szerződő felek meghatalmazást adnak a **Dr. Goron Katalin 4400 Nyíregyháza, Belső körút 59. I. emelet alatti Ügyvédi Iroda** (személyesen eljáró tagja: Dr. Goron Katalin ügyvéd) kamarai azonosító száma: 36060759 (Nyíregyházi Ügyvédi Kamara) jelen **adásvételi- és birtokátruházási szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, továbbá az ingatlan fekvése szerint illetékes Földhivatali Főosztály előtti-, a hatósági jóváhagyás megszerzésére irányuló eljárásra is kiterjedő jogi képviseletük ellátására**. Az Ügyvédi Iroda kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

A Szerződő felek jelen okiratot, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá. Szerződő felek jelen okirat rendelkezéseit tényvázlatnak is elfogadják azzal, hogy az eljáró Ügyvédi Iroda felelőssége az adó-és illetékjogszabályokról történő tájékoztatásra nem terjed ki, valamint az Ügyvédi Iroda a jelen jogügyletért történő felelősségét az ügyvédi felelősségbiztosítás összegének erejéig korlátozza.

Kelt: Nyíregyházán, 2026. szeptember 23. napján

Eladó
Niklós Tibor

.....
Papp Janos
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. szeptember 23. napján:

ember 23. napján:



Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
(képv.: Dr. Goron Katalin ügyvéd)
KASZ száma: 36060759

Záradék:

Az eljáró Ügyvédi Iroda, mint jogi képviselő a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a és 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet alapján rögzíti, hogy jelen okirat készült 6 eredeti példányban, melyből 1 eredeti példány megfelel a föld tulajdonjogának átruházását tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeinek és 5 eredeti példány megfelel az ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat formai kellékeinek. 

Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
(képv.: Dr. Goron Katalin ügyvéd)
KASZ száma: 36060759

.....
Tibor

...
Tapi japos
vevö

Készítettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. szeptember 23. napján:

Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
KASZ: 36060759