

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Érkezett: 2026 OKT. 07

Amely létrejött egyrészről **SÓJÁNÉ GAJDOS GABRIELLA** születési neve [REDACTED]
(szaj.: [REDACTED], an. [REDACTED] adóazonosító [REDACTED] szül.: [REDACTED]
[REDACTED] 4432 Nyíregyháza, Szegély utca 60. sz. alatti lakos mint eladó,

másrészről **IVÁNCZA TIBOR** születési neve: [REDACTED]
adóazonosító: [REDACTED] an. [REDACTED] szül.: [REDACTED] 4461
Nyírtelek, Akác utca 7. sz. alatti lakos mint vevő között, alulírott napon és helyen, az alábbi
feltételek mellett.

1.) Eladó eladja, vevő megvásárolja az eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képező és a
Nyíregyháza külterület 0392/137 hrsz. alatt nyilvántartott, *gyümölcsös* megnevezésű, 2105 m²
nagyságú, 4,57 Ak értékű külterületi ingatlan tulajdonjogát és birtokát, amely ingatlan a
valóságban 4400 Nyíregyháza külterületi részén található.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal jelen pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes
átruházásáért, ugyanakkor kijelenti, hogy jelen pontban megjelölt ingatlant adók, vagy adók
módjára behajtandó köztartozások nem terhelik. Eladó kijelenti, hogy jelen pontban megjelölt
ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nincs és nem is lesz olyan joga, amely a vevő
tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza, valamint jogi személy székhelyként,
telephelyként, vagy fióktelepeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, nem képezi
hatósági igénybe vétel tárgyát, ill. nem tartozik bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló, kezelt
vagyonba. Eladó kijelenti, hogy jelen pontban megjelölt ingatlan egyéb jogügyletbe nincs
bevonva, harmadik személynek elővásárlási joga nem áll fenn, jelen pontban megjelölt
ingatlanra vonatkozóan harmadik személlyel, jelen adásvételi szerződést megelőzően, sem
előszerződést, sem végleges szerződést nem kötött és nem is fog kötni.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy vevő, eladó által elfogadott vételi ajánlatát jelen
adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló,
2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 21. § rendelkezései értelmében,
a mai naptól számított nyolc napon belül eladónak közölnie kell a földforgalmi törvény 18. §-
ában hivatkozott elővásárlási jog jogosultjaival, az elővásárlási joggal kapcsolatos, esetleges
nyilatkozatok beszerzése érdekében akként, hogy jelen adásvételi szerződést megküldi a föld
fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére, jóváhagyás céljából.

Amennyiben a földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat
eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés
jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a
szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A
közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági
jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az előző bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az
adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése
szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a 474/2013. (XII. 12.) Korm.
rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a
törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult a 30 napos jogvesztő határidőn belül és a
földforgalmi törvény 21.§-ában foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül, a
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály [REDACTED] (09.16.) számú határozata alapján.

[REDACTED]
SÓJÁNÉ GAJDOS GABRIELLA
eladó

[REDACTED]
IVÁNCZA TIBOR
vevő

[REDACTED]
DR. SVEDA GYÖRGY
ügyvéd

Vevő kijelenti továbbá, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (1119 Budapest, Fehérvári u. 89-95.) tagja, tagságának száma [REDACTED]

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti elővásárlási jog illeti meg, ugyanis olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye (4461 Nyírtelek, Akácos utca 7.) legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Arra a nem várt esetre, amennyiben bármely arra jogosult élne az elővásárlási jogával és ezen elővásárlásra jogosult az elővásárlási jog sorrendjében vevővel azonos kategóriába esne, úgy eladó már most kijelenti, hogy választási lehetősége fennállása esetén vevőt választja.

2.) Az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát, a kölcsönösen kialakított **6.500.000,- Ft, azaz: Hatmillió-ötszázezer forintot** vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyásáról szóló határozatának, részére történő kézbesítését követő három napon belül köteles egyösszegben, hiánytalanul átutalni eladó ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett [REDACTED] bankszámlájára, amely összeg teljesítését a banki terhelési, ill. jóváírási értesítő igazolja.

Vevő 15 napot meghaladó fizetési késedelme esetén eladó írásban felszólítja őt a szerződés szerinti teljesítésre, 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén eladó jogosult a szerződéstől elállni.

Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy fenti vételáron belül

- 6.400.000,- Ft a gyümölcsös földterület és
- 100.000,- Ft a gyümölcsös ültetvény

tulajdonjogának és birtokának az ellenértéke.

Szerződő felek, jelen okirat aláírásával, a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésére hivatkozással, kölcsönösen kizárják jelen adásvételi szerződés, feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának lehetőségét.

3.) Eladó, az 1. pontban megjelölt ingatlanon fennálló tulajdonjogát, a Ptk. 6:216.§ (1) és (2) bekezdése alapján, a vételár teljes összegének kiegyenlítéséig kifejezetten fenntartja, ugyanakkor tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát, hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Eladó, a Ptk. 6:216.§ (3) bekezdése alapján, jelen okirat aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását ahhoz, hogy az Inyvtv. Vhr. 45.§ (1) bekezdése alapján, vevő javára, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, legkésőbb 2027. február 28. napjáig, az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.

Eladó, az Inyvtv. 35.§ (1) bekezdés g) pontjára hivatkozással, jelen okirat aláírásával egyidejűleg, de külön okirat aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga, *adásvétel* jogcímén, 1/1 arányban, az 1. pontban megjelölt és a **Nyíregyháza külterület 0392/137 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan egészére, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, eladó tulajdonjogának és a 2027. február 28. napjáig bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az egyidejű törlése mellett.

Szerződő felek megállapodása alapján azonban, fent hivatkozott külön okirat, jelen okirat aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot is szerkesztő Dr. Sveda György Ügyvédi Iroda irattárában ügyvédi letétként elhelyezésre kerül. A vételár teljes összegének kiegyenlítését követően, ennek tényéről, eladó haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet, melyhez képest letéteményes ügyvéd, két munkanapon belül vállalja a tulajdonjog bejegyzési engedély Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály részére történő benyújtását.

[REDACTED]
SÓJÁNÉ GAJDOS GABRIELLA
eladó

[REDACTED]
IVÁNCZA TIBOR
vevő

[REDACTED]
DR. SVEDA GYÖRGY
ügyvéd

Eladói tájékoztatás hiányában vevő a számlavezető bankja által kiadott és a bank által cégszerűen aláírt eredeti igazolással jogosult igazolni a vételár teljes összegének a megfizetését letéteményes ügyvéd felé és letéteményes ügyvéd a fentiek szerinti vevői igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a *Bejegyzési engedély* Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály részére történő benyújtására.

4.) Vevő a vételár teljes összegének a kiegyenlítésével egyidejűleg lép az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába, a vételár teljes összegének a kiegyenlítésétől kezdve viseli az 1. pontban megjelölt ingatlan terheit és húzza annak hasznait. A birtokbaadás feltétele a vételár teljes összegének a kiegyenlítése.

Az 1. pontban megjelölt ingatlan átruházása a megtekintett állapotban, per-, teher- és igénymentesen történik, melyért eladó feltétlen szavatosságot vállal és ezen kötelezettségének a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának meghozataláig és ezt követően is, a szerződés teljesítéséig eleget tesz. Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan lényeges tulajdonságaival, tértértékével, határvonalaival tisztában van.

Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan közműcsatlakozással nem rendelkezik.

5.) Vevő a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére hivatkozással vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja.

6.) Amennyiben az 1. pontban megjelölt ingatlan harmadik személy használatában van, arra az esetre vevő a földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésére hivatkozással, feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre, a megszűnést követő naptól, az 5. pontban foglaltakat vállalja.

7.) Vevő a földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére hivatkozással kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

8.) Vevő a földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésére hivatkozással kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.) Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan megszerzése nem ütközik a földforgalmi törvény 16. § rendelkezései szerinti szerzési korlátozásba. Kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10.) Eladó kijelenti és vevő erről tudomással bír, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartás adatai szerint, nincs bejelentett földhasználó.

11.) Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló, 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint nem szükséges energetikai tanúsítványt készíteni, ugyanis az 1. pontban megjelölt ingatlanon felépítmény nem található.

Szerződő felek egybehangzóan rögzítik továbbá, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló, 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti dokumentumot szintén azért nem kell elkészíteni, mert az 1. pontban megjelölt ingatlanon felépítmény nem található.


SÓJÁNÉ GAJDOS GABRIELLA
eladó


IVÁNCZA TIBOR
vevő


DR. SVEDA GYÖRGY
ügyvéd

12.) Szerződő felek a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII törvény rendelkezéseire hivatkozással kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan fekvése szerinti, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata nem alkotott a hivatkozott törvény szerinti, valamely jogvédelmi eszköz bevezetésére önkormányzati rendeletet.

13.) Vevő kijelenti, hogy az MVH által kiadott [REDACTED] regisztrációs igazolással rendelkezik és kéri az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p.) pontjában rögzített illetékmentesség alkalmazását, tekintettel azon vállalására, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva, öt évig nem idegeníti el, ezen vagyoni értékű jogot nem alapít és az 1. pontban megjelölt ingatlant mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

14.) Eladó kijelenti, hogy tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a [REDACTED] z. határozattal került bejegyzésre.

15.) Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében 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 eladó és a vevő vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatásai alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítés érdekében kezelheti.

Az ellenjegyző ügyvéd a felek adatait, csak jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

16.) Szerződő felek egybehangzóan jelentik ki, hogy mindketten nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, melyet személyi igazolványukkal és lakcímkártyájukkal igazoltak, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

17.) Az 1. pontban megjelölt ingatlan átruházásával kapcsolatos mindennemű költség és kiadás vevő kizárólagos terhét képezi.

18.) Szerződő felek jelen okirat ellenjegyzésére, a hirdetményi úton történő közlésre, a mezőgazdasági igazgatási szerv, ill. valamennyi hatóság előtti, valamint a földhivatali eljárás lefolytatására a Dr. Sveda György Ügyvédi Irodának (4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 28.) adtak meghatalmazást, aki a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, elolvasást követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a jelenlevő ügyvéd előtt helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2026. október 06.

[REDACTED]
SÓLÁNÉ GAIDOS GABRIELLA eladó

[REDACTED]
IVÁNCZA TIBOR vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza,
2026. október 06. napján,
dr. Sveda György ügyvéd,
KASZ 36068770:

Dr. Sveda György
Ügyvédi Iroda
4400 Nyíregyháza, Széchenyi út 28. sz. 2.
tel: (+36) 42 / 431-226
e-mail: svedadr@svedadr.hu