

KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATOK KÖZTARTÁSI ÉS TARTÁSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATOK KÖZTARTÁSI ÉS TARTÁSI
2026-10-19
3517-2-20-26 szám db mel
Eüddő:

Érkezett: 2026 OKT. 12

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

53.512

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a „Szerződés”) létrejött a jelen Szerződésben rögzített napon és helyen, az alábbi szerződő felek között, a következő feltételekkel:

- (1) Tóth Andrásné (születési név: , születési hely és idő: .. anyja születésori neve: , személyi azonosító: adóazonosító jel: lakóhely: 4516 Demecser, Árpád út 4., állampolgársága: magyar), mint eladó (az „Eladó”)
- (2) Szurovcsák Dávid (születési neve: , születési hely és idő: anvia születésori neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: lakóhely: 3045 Sátoraljaújhely, Szabadság u. 6., földművesi nyilvántartásba vételi határozat száma: , nyilvántartásba vevő hatósága: Sátoraljaújhelyi Járási Földhivatal, MVH regisztrációs szám: , agrárkamara azonosító: , állampolgársága: magyar), mint vevő (a „Vevő”)

Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek”, külön-külön: „Fél” - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1. INGATLAN

- 1.1. Felek egyetemesen rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Demecser Köterület 045/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „rét” művelési ágú, 4317 m² térmértékű, 6,00 AK kataszteri jövedelmű ingatlan (az „Ingatlan”).
- 1.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan minden alkotórészével és tartozékával együtt képezi a jelen Szerződésben foglalt adásvétel tárgyát. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan lehívott e-hiteles tulajdonilap (szemle) tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal mindenben megegyeznek, valamint az e-hiteles tulajdonilapon a jelen Szerződésben rögzített jogügyletre kiható joghatással bíró, elintézetlen széljegy nincs.
- 1.3. Felek rögzítik, hogy a lehívott e-hiteles tulajdonilap tanúsága szerint az Ingatlant terheli a tulajdonilap III. rész 1. sorszáma alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.), mint jogosult javára az LE-3293(4998) /08 engedélyszámú, 22 kV-os közcélú légvezeték után az Ingatlan területéből 170 m² területnagyságot érintően bejegyzett vezetékgjog.
- 1.4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal való a rendelkezési joga korlátlan, valamint az 1.3. pontban rögzített Bányászolgalmi jogon túlmenően az Ingatlan, mint a jelen Szerződés közvetett tárgya per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy jogosult a jelen Szerződést megkötni a Vevővel, valamint teljesíteni mindazokat a kötelezettségeket, amelyek a jelen Szerződés, illetve a jelen Szerződés megkötésének következtében jogszabály alapján az Eladót terhelik.

2. ADÁSVÉTELI JOGÜGYLET

2.1. Tulajdonátruházó jognyilatkozat

- 2.1.1. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó - per-, teher- és igénymentes átruházásra vonatkozó szavatossági kötelezettség vállalása mellett eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban, „adásvétel” jogcímén, per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzésre vonatkozó vételi szándékkal megvásárolja az Ingatlan-illetőséget az általa megismert és megtekintett, per-, teher- és igénymentes állapotában, az Ingatlan-illetőség minden természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogyan az Ingatlan-illetőség a megtekintéskor és a mai napon a természetben megtalálhatóak voltak.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

3.1. Vételár

- 3.1.1. Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 900.000, -Ft azaz Kilencszázezer forint összegben határozzák meg (a „Vételár”). Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi tv.”) 8/A.§ (3) bekezdésére, valamint Alaptörvény K) cikkére hivatkozással rögzítik, hogy az Ingatlannak megfelelő földrészleten ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így az Ingatlan Vételára teljes egészében a földek ellenértéke.

- 3.1.2. Felek rögzítik, hogy a Vételár megállapítására a vonatkozó forgalmi és értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen Szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, melyre figyelemmel a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni.

3.2. Fizetési ütemezés

- 3.2.1. Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény („Fétv.”) 8. § (1) bekezdésére is figyelemmel, megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételár teljes és hiánytalan összegét a jelen Szerződés Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdésében meghatározottak szerinti, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv Földforgalmi tv. 30. § szakasza szerinti jóváhagyó döntésének az okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét és a Felekkel történő közlését követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles megfizetni az Eladó részére az Eladó nevén az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlára (az „Eladói Számla”) történő banki átutalással.

- 3.2.2. Eladó a Vételár teljes és hiánytalan összegének az Eladói Számlára való átutalását saját kezéhez történő, a Vevő szerződésszerű és joghatályos teljesítéseként ismeri el, és azzal szemben sem most sem pedig a jövőben kifogást nem támaszt. Felek rögzítik, hogy a Vételár azon a napon minősül teljesítettnek, amely napon a Vételár teljes és hiánytalan összegét a számlát vezető pénzüintézet az Eladói Számlán jóváírja. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vételár teljes és hiánytalan összegének a jelen pont szerinti teljesítése esetén a Vevő a fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, ezért az Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszthat.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉS, LETÉTI SZERZŐDÉS

4.1. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

- 4.1.1. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen Szerződésben foglaltak szerint ruházza át a Vevőre az Ingatlan-illetőség tulajdonjogát. A teljes Vételár későbbi kiegyenlítésére figyelemmel az Eladó külön íven szövegezett okiratba foglaltan (a „Bejegyzési Engedély”) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlan-illetőségre a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezzel egyidejűleg az Eladónak Ingatlan-illetőségen fennálló tulajdonjoga az Eladó minden további jognyilatkozata nélkül az ingatlan-nyilvántartásból egészében törlésre kerüljön az illetékes ingatlanügyi hatóság által.

4.2. Letéti szerződés

- 4.2.1. Eladó a Bejegyzési Engedélyt 5 (öt) eredeti példányban a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél, mint Letéteményesnél, azzal a kikötéssel, hogy a Bejegyzési Engedélyt a Letéteményes a teljes Vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásától számított 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles kiadni a Vevő részére, illetve benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár teljes és hiánytalan összegének megfizetését haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül bejelenti az iroda.drtothflorian@gmail.com elektronikus levelezési címen a Letéteményes részére. Felek tudomásul veszik, hogy a Letéteményes kizárólag az alábbi okiratok, nyilatkozatok (a „Vételárfizetést Igazoló Okiratok”) valamelyikét fogadja el a teljes Vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásaként:

- az Eladónak a Vételár megfizetését igazoló írásbeli nyilatkozata;
- az Eladói Számlát vezető pénzüintézetnek a Vételár folyósítását (jóváírását) tanúsító banki igazolása;
- a Vevő számláját vezető pénzüintézet által kiállított, a Vételárnak az Eladói Számla javára történő terhelését tanúsító banki terhelési igazolás.

- 4.2.2. A Vételárfizetést Igazoló Okiratok valamelyikének a Letéteményes iroda.drtothflorian@gmail.com elektronikus levelezési címére történő megküldése vagy a Letéteményes részére történő átadása estén a Letéteményes jogosult és köteles a Bejegyzési Engedély letétbe helyezett példányait a Vevő részére a letétből 5 (öt) munkanapon belül kiadni azzal, hogy a Letéteményes a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányát az illetékes ingatlanügyi hatóság részére köteles benyújtani, míg 1 (egy) eredeti példányt a Vevő részére köteles kiadni a letétből.

- 4.2.3. Eladó a jelen Szerződés aláírásával kijelenti és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben az Eladó a Vételár teljes hiánytalan összegének megfizetését elmulasztja bejelenteni a Letéteményes részre a 4.2.1. pontban meghatározottak szerint, és ezen kötelezettségének az Eladó a Letéteményes erre irányuló

felszólításában biztosított póthatáridőben sem tesz eleget, úgy a Letéteményes a Vevő számláját vezető pénzügyi intézet által kiállított, a Vételárnak az Eladói Számla javára történő terhelését tanúsító banki terhelési igazolásnak a Vevő általi átadását vagy a Letéteményes iroda.drtothflorian@gmail.com elektronikus levelezési címére történő megküldését követően, a Letéteményes jogosult a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányát az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, míg 1 (egy) eredeti példányt a Vevő részére a vonatkozó tájékoztatással postázni.

- 4.2.4. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (az „Ügyvédi tv.”) 47.§ (3) bekezdése alapján a 4.2. pont rendelkezéseit az Ügyvédi tv. 47.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott letét kezelésére irányuló szerződésnek (a „Letéti Szerződés”) tekintik. A Letéti Szerződés a 4.2.1., a 4.2.2. és a 4.2.3. pontban rögzített feltételek teljesülése esetén, a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányának az illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával szűnik meg. A Letéteményes a letétkezelést külön ellenérték felszámítása nélkül végzi, a letétkezelés ellenértékét az okiratszerkesztés ügyvédi munkadíja tartalmazza.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS, ELADÓI SZAVTOSSÁGOK

5.1. Birtokátruházás

- 5.1.1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlannak megfelelő földet megtekintette és azt az általa megismert állapotban vásárolja meg. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen Szerződésben foglaltak szerinti ruházza át a Vevőre az Ingatlannak megfelelő föld birtokát. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételár hiánytalan megfizetésének napján lép az Ingatlanoknak megfelelő föld birtokába (a „Birtokátruházás Napja”). Vevő a birtokba lépés napjától kezdve húzza az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit, továbbá mindazt a kárt, melynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

- 5.1.2. Az Eladó kijelenti és egyben szavatolja, hogy az Ingatlan semmilyen jogcímen nem áll harmadik személy használatában, valamint az Ingatlant hatályos vagy a jelen Szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

5.2. Eladói Szavatosságok

- 5.2.1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az alábbi kijelentéseik valóságosak és pontosak a jelen Szerződés aláírásának napján és a Birtokátruházás Napján is (a Felek úgy tekintik, mintha az Eladó kijelentései ezen időpontban megismétlésre kerültek volna). Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő az alábbi Eladói szavatosságokat veszi alapul az Ingatlan jelen Szerződés rendelkezései szerint történő megvásárlásakor és azt követően (az „Eladói Szavatosságok”):

- Eladó az 1.3. pontban rögzített vezetékgazdálkodási kivételével szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogának átruházásáért, valamint az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant adók vagy adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik és az Ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, továbbá az Ingatlannak megfelelő föld birtokbavételét kizárja, korlátozza vagy megakadályozza.
- Eladó szavatosságot vállal és egyben kötelezi magát arra, hogy a jelen Szerződés megkötésének időpontjától az Ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése időpontjáig tartózkodik minden olyan magatartástól, amely az Ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és/vagy a Vevő tulajdonosi jogosítványainak gyakorlását korlátozná vagy akadályozná.
- Eladó továbbá szavatosságot vállal és egyben kötelezi magát arra, hogy a jelen Szerződés megkötésének időpontjától az Ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése időpontjáig az Ingatlant nem idegeníti el, nem terheli meg és az Ingatlanon harmadik személy javára jogot nem alapít.

- 5.2.2. Eladó tudomásul veszi, hogy köteles megtéríteni az általa a Vevőnek bármely Eladói Szavatosság megsértésével okozott valamennyi kárt, továbbá bármely Eladót terhelő kötelezettség nem teljesítése vagy késedelmes teljesítése esetén a Vevőnek okozott teljes kárt. Eladó felelősséget vállal az Ingatlannak megfelelő föld zavartalan, a jelen Szerződés rendelkezései szerinti birtokbaadásáért. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladó az Eladói Szavatosságok bármelyikét megszegi azt a Felek olyan súlyos szerződésszegésnek tekintik, amelyre figyelemmel a Vevő az Eladóhoz intézett írásbeli egyoldalú jognyilatkozatával jogosult a jelen Szerződéstől elállni. Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:213.§ (1) bekezdése értelmében a Vevő elállása következtében a jelen Szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, amelyre figyelemmel a Ptk. 6:212.§ (3) bekezdése alapján a már teljesített szolgáltatások visszajárnak és a Felek kötelesek egymással elszámolni.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ÉS JÓVÁHAGYÁSI ELJÁRÁS

6.1. Elővásárlási jog

- 6.1.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult.

6.2. Jóváhagyási eljárás

- 6.2.1. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés, mint a mező-és erdőgazdasági földre vonatkozó adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását a Földforgalmi tv. 7.§ (1) bekezdése szabályozza, amely akként rendelkezik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

- 6.2.2. A Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdése értelmében 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 – a Földforgalmi tv. 21.§ (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. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

- 6.2.3. A jelen Szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, közttestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a „Helyi Földbizottság”) állást foglal arról, hogy a jelen Szerződés megfelel-e (i) a birtokviszonyok átláthatóságára, (ii) a spekulatív földszerezések megelőzésére, (iii) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére, (iv) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére, (v) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és (vi) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását. Felek megállapodnak abban, hogy ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződés jóváhagyását megtagadja, úgy az Eladók a jóváhagyás megtagadásának tárgyában született határozatnak az okiratszerkesztő ügyvéd általi, e-mail üzenetben történő megküldését követő 8 (nyolc) naptári napon belül kötelesek visszafizetni a részükre megfizetett egyes Vételárrészek teljes és hiánytalan összegét a Vevő részére a Vevő által külön megjelölt bankszámlára történő banki átutalással.

- 6.2.4. Felek közösen kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a Földforgalmi tv. 30. §-a szerinti a jelen Szerződést jóváhagyó döntését tartalmazó záradékolt adásvételi szerződést dr. Tóth Flórián okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293. szám alatti címére kézbesítse. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jóváhagyás tárgyában született határozatot, annak kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül e-mail üzenetben megküldi a Felek részére.

7. A VEVŐ NYILATKOZATAI

- 7.1. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontjában foglaltaknak megfelelően földművesnek minősül, valamint földművesként történő nyilvántartásba vétele a 510612/2014.06.06. ügyszámú határozattal a Sátoraljaújhegyi Járási Földhivatal által megtörtént.

7.2. Földforgalmi tv. szerinti nyilatkozatok

- 7.2.1. Vevő – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy az Ingatlannak megfelelő 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, kivéve a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket. Arra az esetre, ha az 5.1.2. pont szerinti Eladói nyilatkozattal ellentétben az Ingatlan harmadik személy használatában áll, úgy a Vevő – a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

- 7.2.2. A Vevő a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 27.§ (2) bekezdésének ba) pontja szerint a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az

ingatlanügyi hatóság – a jelen Szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

- 7.2.3. Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerint a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: „Földhasználati díjtartozás”).
- 7.2.4. A Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 7.2.5. Vevő a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy jelen Szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik Földforgalmi tv. 16.§ szakaszában megállapított tulajdonszerzési korlátokba. A Vevőnek a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan-illetőség megszerzésével együtt sem haladja meg a Földforgalmi tv.-ben megállapított földműves által megszerezhető legmagasabb mértéket, azaz 300 hektárt (földszerzési maximum). Továbbá a Vevő a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagysága a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan-illetőség megszerzésével együtt sem haladja meg a Földforgalmi tv.-ben megállapított földműves által megszerezhető legmagasabb mértéket, azaz 1200 hektárt (birtokmaximum).
- 7.2.6. A Vevő az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet („Inytv. vhr.”) 42. § szakaszában meghatározottak szerint nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal. Arra az esetre, ha Vevő részaránytulajdonnal is rendelkezne, Vevő nyilatkozza, 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 területének együttes összege nem több, mint 300.

8. KÖLTSÉGEK

8.1. Költségek

- 8.1.1. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan-illetőség átruházása kacsán felmerülő költségek, így az igazgatási szolgáltatási díj, az ügyvédi munkadíj, valamint az esetlegesen kiszabásra kerülő visszerthes vagyonátruházási illeték kizárólag a Vevőt terheli, míg az esetlegesen fizetendő személyi jövedelemadó az Eladó viseli. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró, okiratszerkesztő ügyvéd egyedi adójogi tanácsadást nem nyújt a Felek részére, kizárólag a rendelkezésre álló információk alapján általános tájékoztatást ad az illeték és a várható személyi jövedelemadó mértékéről.

8.2. Visszerthes vagyonátruházási illeték

- 8.2.1. Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonszerzése az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény („Itv.”) 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól. Vevő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerint mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig
- pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

- 8.2.2. Vevő a jelen Szerződés aláírásával vállalja az illetékmentesség igénybeviteléhez szükséges, a 8.2.1. pontban meghatározott feltételek teljesítését.

9. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS, TÉNYVÁZLAT

9.1. Ügyvédi meghatalmazás

- 9.1.1. Az Ügyvédi tv. 29. § (3) bekezdése alapján a Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Tóth Flórián egyéni ügyvédet (székhely: 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293., kamarai azonosító szám: 36080956; 90429808#cegkapu, e-mail: iroda.drtothflorian@gmail.com; telefonszám: +36-30-6553559) a jelen Szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint arra hogy őket a tulajdonjog bejegyzéséhez, az Eladó

tulajdonjogának törléséhez szükséges földhivatali, valamint más hatósági eljárások során, ideértve a jelen Szerződés elővásárlási jogosultakkal történő közlése érdekében történő kifüggesztésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyására vonatkozó eljárást is, teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás során szükségessé váló esetleges ranghelycsere kérelmek és nyilatkozatok Felek nevében és képviselőjében történő aláírására és benyújtására. Jelen meghatalmazás továbbá kiterjed a Felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, szám, adat elírás, hiba, vagy számítási hiba, vagy hiány kijavítására a Felek nevében és képviselőjében a szerződésen, a javításra vonatkozó egyértelmű jelöléssel, aláírás és pecsét alkalmazása mellett. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a vagyonszerzést a B400E nyomtatvány elektronikus úton, közvetlenül a NAV felé történő benyújtásával köteles – közvetlenül – bejelenteni a jelen szerződés alapján történő tulajdonjog bejegyző határozat kézhezvételét követően. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás a B400E adatlap benyújtására kiterjed, azonban nem terjed ki ezt meghaladóan az illetékkiszabásra irányuló hatósági eljárásban történő jogi képviselőre.

- 9.1.2. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást az Ügyvédi tv. 34. § (2) bekezdésére hivatkozással, a jelen Szerződés ellenjegyzésével igazoltan elfogadja. Eljáró ügyvéd az Ügyvédi tv. 43. § (5) bekezdésére tekintettel tájékoztatja az Eladót, hogy velük a jelen Szerződés elkészítése és ellenjegyzése nem hoz létre megbízási jogviszonyt.

9.2. Tényvázlat

- 9.2.1. Felek elismerik, hogy a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi tv., Fétv., Illetéktörvény, Inyvt., Inyvt. vhr., stb.), továbbá széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben rögzítettek az ügyleti akaratukkal egyezők, annak mindenben megfelelnek, és valós ügyleti akaratuk a jelen Szerződésben foglaltakkal egyező.
- 9.2.2. Felek kifejezetten kijelentik és tudomásul veszik okiratszerkesztő tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló és 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet alapján kiforrotlan joggyakorlatról és bizonylaton jogalkalmazási kérdésekről, melyre tekintettel okiratszerkesztő ügyvéd kártérítési felelősségét kizárja.

10. ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ, ÜGYFÉLÁTVILÁGÍTÁS

10.1. Adatkezelési tájékoztató

- 10.1.1. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladót és a Vevő adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a képviselőjükben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint az Európai Parlament és a Tanácsnak (EU) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 rendeletében (GDPR) foglalt rendelkezések szerint.
- 10.1.2. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) naptári napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

10.2. Ügyfélátvilágítás

- 10.2.1. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen ügylet során a saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőnek, vagy közszereplő hozzátartozójának. Felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, hogy az adásvételi szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, és személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot (ellenőrzés). Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat 3.1. pont a) és b) pontja szerinti egyszerűsített ügyfélátvilágítás történt.

11. TELJESSÉGI ZÁRADÉK

- 11.1. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés hatálytalanítja valamennyi, a Felek között a jelen Szerződés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött korábbi szerződést, megállapodást és megegyezést. Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben nem rögzített bármely jog késedelmes érvényesítése, illetve érvényesítésének elmulasztása nem jelenti a jogos érvényesítéséről való lemondást.

12. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 12.1. Felek rögzítik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akik cselekvő és jogképességükben korlátozva nincsenek, valamint nem állnak a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény („**Are. tv.**”) szerinti adósságrendezési eljárás hatálya alatt, valamint a jelen Szerződés Felek általi megkötése nincs harmadik személy vagy hatóság (különösen, de nem kizárólagosan: törvényes képviselő, gondok, gyám vagy gyámhatóság) hozzájárulásához kötve.
- 12.2. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Feleket fokozott együttműködési, kölcsönös tájékoztatási, értesítési és figyelmeztetési kötelezettség terheli minden olyan körülmény, tény adat tekintetében, amely a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeik szerződésszerű teljesítését, vagy a jelen Szerződés szerinti jogosultságaik gyakorlását akadályozhatja vagy kizárja. Felek kötelesek minden tőlük elvárható intézkedést megtenni a károk megelőzése, valamint az esetlegesen felmerülő károk enyhítése érdekében.
- 12.3. Felek kötelesek aláírni minden egyéb és további olyan dokumentumot, amely ésszerű keretek között szükséges vagy megfelelő lehet a jelen Szerződésben meghatározott ügylet teljesítése érdekében, különös tekintettel a másik Fél jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítésére. Felek visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak, hogy a Szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásához valamennyi, a jogszabály, illetve az illetékes ingatlanügyi hatóság gyakorlata szerint megkívánt és szükséges dokumentumokat aláírják, végrehajtják, és valamennyi nyilatkozatot a megfelelő formában és tartalommal feltétel nélkül megtesznek.
- 12.4. A jelen Szerződés teljesítése során felmerülő vitás kérdéseiket a Felek elsősorban kötelesek békés úton egymással rendezni, ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat – pertárgyértéktől függően – Nyíregyházi Járásbíróság vagy a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességének.
- 12.5. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés vonatkozásában a magyar jog az irányadó. Felek a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv., valamint a további ágazati jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 12.6. Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen Szerződés módosítása kizárólag írásban, a Felek önálló sajátkezű aláírása mellett történhet, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítás semmis, azt a Felek kifejezetten kizárják.

Felek a jelen Szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, a következő aláírólapon jóváhagyólag írták alá.

ALÁÍRÓLAP KÖVETKEZIK

Az Ügyvédi tv. 43. § (2) bekezdés b) pontja szerint az ügyvéd által ellenjegyzett okiratot – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – minden oldalán a Feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyel kell ellátnia. Az Ügyvédi tv. 43. § (4) bekezdése alapján ezen követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papír alapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, illetve, ha az elektronikus okiratot minden fél minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírásával és időbélyegzővel látja el.

A jelen Szerződés az Ügyvédi tv. 43. § (2) bekezdésének b) pontja helyett alkalmazandó 43. § (4) bekezdése szerint, kizárólag a következő aláíró lapon kerül aláírásra a Felek által, azzal, hogy ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

ALÁÍRÓLAP

A Tóth Andrásné, mint eladó és a Szurovcsak Dávid, mint vevő között az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Demecser Külterület 045/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „rét” művelési ágú, 4317 m² termértékű, 6,00 AK kataszteri jövedelmű ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyában a mai napon létrejött adásvételi szerződéshez.

Felek a jelen Szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, ezen aláírólapon jóváhagyólag írták alá.

Demecser, 2026. október 02.

Tóth Andrásné
Eladó

Szurovcsak Dávid
Vevő

Alulírott dr. Tóth Flórián egyéni ügyvéd a jelen Szerződést szerkesztettem és a Felek általi aláírását követően, az Ügyvédi tv. 44. § (1) bekezdésének a) -d) pontjai alapján, Demecser településen 2026. október 02. napján ELLENJEGYZEM:

dr. Tóth Flórián
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293.
KASZ: 36080956

dr. Tóth Flórián LL.M.
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293
Adószám: 90429808-1-35
L.sz.:1400 • KASZ: 36080956

Záradék:

Közzététel napja: 2026.10.19.

Jogvesztő határidő első napja: 2026.10.20.

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.11.18.

Figyelem ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja:

dr. Tóth Flórián LL.M.
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293
Adószám: 90429808-1-35
L.sz.:1400 • KASZ: 36080956

dr. Tóth Flórián LL.M.
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293
Adószám: 90429808-1-35
L.sz.:1400 • KASZ: 36080956

