

ADÁSVÉTELI- ÉS BIRTOKÁTRUHÁZÁSI SZERZŐDÉS

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

amely létrejött egyrészről Tamaskovicsné Tóth Otília (születési hely és idő: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Toldi utca 58. 10/87. szám alatti lakos (aki magát igazolja [REDACTED] nyilatkozatával, a lakcímét az [REDACTED] számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával), a továbbiakban, mint Eladó

másrészről Tamás Roland (születési hely és idő: [REDACTED] nyíja születési neve: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] azonosító jele: [REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Geduly Henrik utca 1. szám alatti lakos (aki magát igazolja a [REDACTED] személyazonosító igazolványával, a lakcímét az [REDACTED] számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával), a továbbiakban, mint Vevő (együtt, mint Szerződő felek) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvétel tárgya

1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint II/3. sorszám alatt az Eladó 1/1-ed arányú tulajdonjogát képezi a Nyíregyháza 02128/52. hrsz. alatt felvett, „rét és kivett/anyaggyödör” megnevezésű, 3081 m² alapterületű-, 0,52 AK értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, azt adó és adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli.

1.2. 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.

1.3. 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) /.

1.4. 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 átíráhatóság szavatolása mellett eladja, a Vevő pedig a megismert és megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlant az előre és kölcsönösen kialakított 300.000,- Ft azaz Háromszázezer forint összegű vételár mellett.

Tamaskovicsné Tóth Otília
Eladó

Tamás Roland
Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 07. napján:

Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
KASZ száma: 36060759

3. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

A Szerződő felek nyilatkozzák, hogy a vételárat a Vevő - jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hiánytalanul, az Eladó OTP Bank Nyrt.—nél vezetett [REDACTED] számlájára történt utalással megfizette az Eladó részére, mely tényt felek jelen okirat aláírásával is elismerik és megerősítik.

4. JOGSZAVATOSSÁG

4.1. Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza.

4.2. Az Eladó szavatol továbbá az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlant semmilyen nemű közüzemi díjhátralék, vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher nem terheli, egyben az Eladó kijelenti, hogy az apportként semmiféle vállalkozásnak nem része, és nem fedezete.

4.3. A Szerződő felek kijelentik, hogy az 1. pontban részletesen meghatározott Nyíregyháza 02128/52. hrsz. alatti ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja és 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik (helyben lakó földműves), akinek a lakóhelye több, mint 30 éve Nyíregyházán van, és több, mint 1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

4.4. 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. 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.

4.5. 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 Tamás Roland vevőt választja.

5. BIRTOKBALÉPÉS, BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

5.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a mai napon lép az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlan birtokába, e naptól húzza annak hasznait, viseli terheit.

5.2. A Szerződő felek a 2013. évi V. törvény 6:215. § (2) bekezdése alapján rögzítik, hogy az Eladó az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlan birtokát a Vevőre a mai napon véglegesen és visszavonhatatlanul átruházta.

6. FÖLDHIVATALI RENDELKEZÉSEK

Az Eladó azonnali, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga a Nyíregyháza 02128/52. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén bejegyzésre- és az Eladó 1/1-ed arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön.

7. NYILATKOZATOK

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

Tamaskovicsné Tóth Otília
Eladó

Tamás Roland
Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 07. napján:

.....
Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
KASZ száma: 36060759

7.2. 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).

(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) A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a (2)-(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.

(7) A 11. §-ban meghatározott jogi személyekre és a 40. § (3) bekezdésében meghatározott intézményre az (1)-(4) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.”

7.3. A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 5.) pontja alapján nyilatkozza, hogy közigazgatási szervnél nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője (OCSG száma: [REDACTED])

7.4. A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7.) pontja alapján nyilatkozza, hogy az a/ alpont szerint a Nyíregyházi Járási Földhivatalnál nyilvántartásba vett földműves magyar állampolgár (bejegyző határozat száma [REDACTED] nyilvántartásba vétel dátuma: 2014. május 19.)

7.5. A Vevő nyilatkozza, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, nyilvántartási száma: [REDACTED]

7.6. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozza, hogy rendelkezik – más földben - részarány-tulajdonnal, és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8. KÖLTSÉG, ILLETÉK

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

8.2. 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 termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

Tamaskovicsné Tóth Otília
Eladó

Tamás Roland
Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 07. napján:

Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
KASZ száma: 36060759

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

9. VONATKOZÓ JOGSZABÁLY

A jelen adásvételi- és birtokátruházási szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 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.

10. 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 Földhivatal-, valamint egyéb hatóságok, szervek előtti képviseletük ellátására**. Az Ügyvédi Iroda kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

A Szerződő felek jelen okiratot, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá. A 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 munkadíj összegének erejéig korlátozza.

Kelt: Nyíregyházán, 2026. október 07. napján

Tamaskovicsné Tóth Otilia
Eladó

Tamás Roland
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 07. napján:

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

Eladó

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 07. napján:

Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
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
(képviseli: Dr. Goron Katalin ügyvéd)
KASZ száma: 360607594

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/12

Érkezett: 2026. OKT 12

573.508

Előszám: Előszám:

Eladó

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 07. napján:

Dr. Goron Katalin Ügyvédi Iroda
KASZ száma: 36060759