

1
ADÁS - VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Balogh Emanuella Nóra** született

magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Kopogó u. 37. szám alatti lakos, mint Eladó / a továbbiakban, mint **Eladó** /

másrészről **Vas Gheorghe** született

NAK azonosító: nincs, román állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Kopogó u. 43. szám alatti lakos, mint Vevő / a továbbiakban, mint **Vevő** / között az alulírott helyen és időben, az alulírott feltételek mellett:

1./ A szerződő felek megállapítják, hogy a **Nyíregyháza külterület 0423/38. hrsz.** alatt nyilvántartott, ténylegesen 4400 Nyíregyháza, Kopogó u. 37. szám alatt nyilvántartott, 1790 m² területű, 1,63 AK értékű, „a.) kivett tanya, b.) szántó” megjelölésű külterületi ingatlan egészhez viszonyított 1/1- ed tulajdoni illetősége Eladó tulajdonát képezi. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra nincsen bejegyzett földhasználó.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli a MAGYAR ÁLLAM VÁROSI TANÁCS VB ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI OSZTÁLY javára bejegyzett építési tilalom, valamint Balogh István, Születési név: Jogosult címe: 4563 ROHOD, Virág utca 27. szám alatti lakos javára 20 éves időtartamra bejegyzett hasznélvezeti jog.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18.§- 19.§ alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződést, mint vételi ajánlatot a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalánál történt kifüggesztés levételét követően a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia.

A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja szerinti földművesnek nem minősül, akit a fenti törvény szerint nem illet meg elővásárlási jog.

2./ A fentiek előrebocsátását követően az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlannak az egészhez viszonyított 4/100-ad tulajdoni illetőségét, mely ténylegesen az ingatlan b.) szántó alrészletű részéből 400 m² területű, körülkerített részét jelenti, a kölcsönösen kialakított **1.000.000.- Ft., azaz Egymillió Forint** vételárért.

3./ A jelen szerződés 2.) pontjában meghatározott vételár megfizetése akként történik, hogy Vevő jelen okirat aláírásával a jelen szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi Eladó részére a teljes vételárát.

4./ Az Eladó – a jelen okirat 1.) pontjában foglaltakon túlmenően - a jelen okirat aláírásával szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy gátolná.

5./ Az ingatlant a Vevő megtekintette, és azt e megtekintett állapotában vásárolja meg.

6./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával a jelen okirat 1.) pontjában írt ingatlan tulajdonjogát és birtokát Vevőre átruházza, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára adásvétel jogcímén a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7./ A Vevő jelen szerződés aláírásának napon lép az ingatlan birtokába.

8./ Az ügyvéd a Szerződő Feleket az adó- és illetékfizetési kötelezettségükről tájékoztatta, a felvilágosítást a Szerződő Felek tudomásul vették, és megértették. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződéssel felmerülő ügyvédi költség, a tulajdonjog bejegyzésével összefüggő földhivatali eljárási díjak, valamint a visszerhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terhelik.

9./ a.) A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonában lévő termőföld terület- a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területével együtt - nem haladja meg az 1 hektárt (földszerzési maximum).

b.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt 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 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

c.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

d.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

e.) A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10. / Az Eladó kijelenti, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, akinek ügyletkötési képessége nincs korlátozva, vagy engedélyhez kötve. A Vevő kijelenti, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú román állampolgárként az EU állampolgára, akinek ügyletkötési képessége nincs korlátozva, vagy engedélyhez kötve.

11./ A felek a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és az adás- vételi szerződés elővásárlási jogosultakkal történő közlésével kapcsolatos eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint a földhivatali eljárásban képviselőjük ellátásával Dr. Nemes Gábor, 4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 5. I/2. szám alatti székhelyű ügyvédet bízzák meg, aki a megbízást elfogadja.

12./ A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk., valamint a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

A jelen okiratot a felek elolvasást és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2026. 10. 08.

Balogh Emanuella Nóra
Eladó

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/12

Érkezett: 2026 OKT. 14

573541 Székely Megyei Kormányhivatal

Vas Gheorghe
Vevő

Ellenjegyzem:

Nyíregyháza, 2026. 10. 08.

Dr. Nemes Gábor ügyvéd (KASZ: 36066130)

