

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrésztől Varga Zsuzsa Éva sz.n. [redacted] személyazonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted] 4400 Nyíregyháza, Kazárbokor 19. szám alatti lakos, mint eladó, másrésztől Szűcs Péter Gara sz.n. Szűcs Péter Gara / [redacted] személyazonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted] Nyíregyháza, Szántó Kovács u. 18. földszint 3. szám alatti lakos, mint vevő az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett kötöttek:

1./ A fentnevezett eladó örökre és visszavonhatatlanul, az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. vezetékgigáját eltekintve a per-, teher- és igénymentesség szavatolásával eladja, a vevő pedig megtekintett és megismert állapotban, 1/1 arányban megvásárolja a nyíregyházi külterületi 0616/12.hrsz. alatt 4336 m2 területtel nyilvántartott, kivett tanya (1395 m2, 0,00 AK) és gyümölcsös (2941 m2, 6,38 AK) megjelölésű, összesen 4336 m2 területű, a valóságban 4400 Nyíregyháza, Kazárbokor 19. szám alatt található ingatlan tulajdonjogát és birtokát, a kölcsönösen kialakított 26.500.000,-Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint vételárért. A tanya ingatlanrészén található lakóépület értéke 18.000.000,-Ft, a teljes felújításra szoruló nyárikonyha melléképület értéke 1.500.000,-Ft, a tanyához tartozó kivett telekterület értéke 1.000.000,-Ft, a gyümölcsös terület értéke a rajta álló két főlíásátorral együtt pedig 6.000.000,-Ft. A gyümölcsös értékén belül a gyümölcsös ültetvény értéke 1.000.000,-Ft, a két darab főlíásátor értéke 3.000.000,-Ft, a gyümölcsös földterületének értéke pedig 2.000.000,-Ft. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan nincs harmadik személy részére használatba adva, az hasznabérleti szerződéssel, illetve egyéb földhasználati szerződéssel nem érintett. Az ingatlanon kb. 50 m2 hasznos alapterületű, beton alapú, téglá és vályog falazatú, lemeztetős, 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba és nyitott tornác helyiségekből álló, gázkonvektor és cserépkályha fűtéses, összkomfortos lakóház, valamint kb. 22 m2 alapterületű tároló és nyárikonyha melléképületek állnak. Az épületek közül a melléképületek teljes felújításra szorulóak, míg a lakóépület felújított állapotú. Tájékoztatja továbbá az eladó a vevőt, hogy az ingatlannal kapcsolatban közműtartozása, vagy bármely egyéb köztartása nincs.

2./ A vevő a vételárból a jelen okirat aláírásával egyidejűleg az eladó részére ügyvédi letét útján megfizetett 2.650.000,-Ft, azaz kettőmillió-hatszázötvenezer forint foglalót. A foglaló a vételárba beszámít, és a szerződés esetleges meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót viszont kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben a szerződés olyan okból hiúsulna meg, amelyért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló összege visszájár. Itt kívánják rögzíteni a felek külön is, hogy a földtörvény szerinti elővásárlásra jogosultak esetleges elfogadó nyilatkozata egyik fél felelősségének sem tekinthető. A fennmaradó 23.850.000,-Ft, azaz huszonhárommillió-nyolcszázötvenezer forint hátralékos vételárat a vevő köteles az eladó részére banki átutalással megfizetni a jelen okiratnak a Polgármesteri Hivatal által történő földtörvény szerinti közzétételét, kifüggesztését célzó eljárás lefolytatását követően; az erről szóló értesítés megérkezésétől számított legkésőbb 2 munkanapon belül, az eladónak az Erste Banknál vezetett [redacted] számú lakossági folyószámlájára. Az eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést a vételár teljesítési módjaként, saját kezéhez történő teljesítésként a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, elfogadja. A vételár akkor tekinthető megfizetettnek, amikor azt az eladó számlavezető bankja ezen folyószámlán az eladó javára jóváírta. Késedelmes fizetés esetén a jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő késedelmi kamat fizetendő a késedelem teljes idejére, 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén pedig az eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

3./ Az eladó az ingatlan birtokát legkésőbb a teljes vételár hiánytalan átutalásától számított 2 munkanapon belül a vevőre átruházza, mely időpontra köteles onnan kiköltözni, ez időpontig köteles az ingatlanból az abban lévő ingóságait elszállítani és az ingatlant a kulcsok átadása útján annak minden törvényes és természetes tartozékával és alkotórészével együtt a vevő birtokába adni. A birtokbaadás időpontjáig az eladó köteles az ingatlanban azon állapotát fenntartani, ahogyan azt a vevő a jelen szerződés megkötése előtt megtekintette és megismerte. A birtokbaadás késedelme esetén az eladó napi 10.000,-Ft összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles, 30 napot meghaladó késedelem esetén pedig a vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. A birtokbaadást követő 15 napon belül a felek együttesen eljárva kötelesek felkeresni valamennyi közüzemi szolgáltatót a mérőórák vevő javára történő átírása érdekében. Ennek körében kötelesek egymással együttműködni.

4./ A vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonjog megszerzésétől számított 5 éven belül az ingatlant más célra nem hasznosítja, azon saját maga mezőgazdasági tevékenységet folytat. Nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlant másnak használatba nem adja, hanem saját maga használja és ennek keretében eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

Ugyancsak nyilatkozik a vevő, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna, és ilyen nem is történt. Vállalja ezen kívül szükség szerint a 2013. évi CXII. tv. 13. § /4/ bek-ben foglaltak teljesítését is.

5./ Az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. A jelen okirattal a felek a vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapítanak, a szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapi időtartamra. Az eladó a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a szerződés 1. pontjában írt ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére a vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az ingatlan-nyilvántartásba, melyet mindkét szerződő fél közösen kér a jelen okirat aláírásával.

Az eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges tulajdonjog bejegyzési engedélyét (tulajdonjogról lemondó nyilatkozat) a jelen okirat aláírásával egyidejűleg szabályszerűen aláírva és ellenjegyezve letétbe helyezte a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél 4 eredeti példányban, aki ezen okirati letét átvételét a jelen okirat ellenjegyzésével nyugtázza. Az eladó letéti megbízása az, hogy ezen okiratokat az eljáró ügyvéd a teljes hátralékos vételár hiánytalan megfizetésének bármely fél részéről történő hitelt érdemlő igazolása esetén haladéktalanul továbbítsa az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, a szerződés esetleges meghiúsulása esetén viszont azokat adja vissza az eladó részére. A vevő a teljes vételár megfizetése esetén a lemondó nyilatkozat benyújtásakor az ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban adásvétel jogcímén fogja megszerezni.

6./ A szerződő felek devizabelföldi magyar állampolgárok, ügyleti képességük korlátozva nincs. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. Nem minősül bejegyzett földművesnek, azonban a jelen szerződéssel szerzett ingatlan megszerzésével a tulajdonába kerülő és most a tulajdonában, haszonélvezetében álló termőföldek nagysága együttesen sem haladja meg az egy hektárt. Nyilatkozik továbbá, hogy tulajdonszerzése semmilyen földről szóló jogszabály, a 2013. évi CXXII. tv. valamint 2013. évi CCXII. tv. semmilyen egyéb korlátozó rendelkezéseibe sem ütközik, és az általa birtokolt termőföldek együttes nagysága sem haladja meg a birtokmaximumot, a jelen ingatlanok birtoklása esetén együttesen számítva sem. Nyilatkozik a vevő, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ Az eladó köteles a jelen szerződés közzétételéről gondoskodni a 2013. évi CXXII. tv. 21. § alapján, a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal útján, akként, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtja. Az ezzel kapcsolatos ügyintézésre teljeskörű meghatalmazást ad a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek.

A vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek, ezért a 2013. évi CXXII. tv. 18. §-a alapján elővásárlási jog nem illeti meg.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyező, jóváhagyó határozata szükséges, mellyel a vevő tulajdonszerzését engedélyezi. Az ezzel kapcsolatos ügyintézési határidő a kifüggesztési eljárást követően kezdődik, akként, hogy a kifüggesztési eljárás lefolytatása után az okiratokat közvetlenül a Jegyző küldi meg a Földhivatal részére. Az engedélyezés ügyintézési határideje 60 nap, és csak ezt követően kerülhet sor a tulajdonjog-bejegyzési kérelem előterjesztésére a Földhivatal felé. A kifüggesztési idő, a Földhivatal engedélyezési határideje után, a bejegyzési kérelem előterjesztésekor kezdődik a bejegyzési határidő, így a felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés kapcsán az eltelő hosszú időre tekintettel még a legnagyobb gondosság tanúsítása mellett is bekövetkezhet bármely olyan – a felek akaratán és szándékán kívül álló körülmény, (pl. haláleset, cselekvőképesség elvesztése, a helyi földbizottság nemleges nyilatkozata, illetve esetleges nem válaszolásban megnyilvánuló mulasztása) – amely a tulajdonjog bejegyzését a vevő javára lehetetlenné teszi. A felek mindezen tájékoztatás tudatában kötik meg a jelen szerződést.

8./ Az ingatlanra vonatkozó hiteles energetikai tanúsítvány átadása nem szükséges, mivel az ingatlanon álló lakóépület hasznos alapterülete nem éri el az 50 m²-t.

9./ Megbízást adnak a szerződő felek a Nyíregyházi 1. sz. Ügyvédi Irodának /ügyintéző: Dr. Kovács Attila ügyvéd/ a szerződés elkészítésére, és a szerződéssel kapcsolatos képviseletüknek minden hatóság előtt, teljes jogkörrel történő ellátására, amely az illeték kiszabására vonatkozó eljárás során kizárólag a B400E adatlap benyújtására terjed ki. A megbízást az ügyvéd elfogadja.

10./ A jelen okirat költségeit, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díját és az illetéket a vevő viseli.

Ezt az adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyólag aláírták.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/12

Nyíregyháza, 2026. október 13.

szett:

2026 OKT. 15

566

Gara Zsuzsa Eva
eladó

Előszám:

Előadó:

Szűcs Péter Gara
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Nyíregyházán, 2026. október 13.

1. sz. ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 3.
DR. Kovács Attila ügyvéd
Tel.: 20/93-93-111
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara
KASZ: 36063669.