



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésztől* **RÉVÉSZ ZSOLT** (születési családi és utóneve: [REDACTED] születési helye és ideje: [REDACTED] anyja születési családi és utóneve: [REDACTED] személyazonosító igazolványának okmányszáma: [REDACTED] személyi azonosítója: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakóhelye: 4623 Tuzsér, Nagyerdő út 2. szám) mint **eladó** (továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről **SZEMERÁDY TÜNDE** (születési családi és utóneve: [REDACTED] születési helye és ideje: [REDACTED] anyja születési családi és utóneve: [REDACTED] személyazonosító igazolványának okmányszáma: [REDACTED] személyi azonosítója: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] árkamrai nyilvántartási számmal nem rendelkezik, 4400 Nyíregyháza, Semmelweis utca 16. azam 4. em. 401. ajtó) mint **vevő** (a továbbiakban: „**Vevő**”),

együttesen „**Felek**” között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

- Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Nyíregyháza külterület 0191/29 helyrajzi szám** alatt felvett, minösszesen 3116 m² területű és 5,10 AK értékű [ebből „*kivett udvar*” megnevezéssel 400 m², 0 AK értéken, „*gyümölcsös*” művelési ágban 886 m², 1,92 AK értéken és „*szántó*” művelési ágban 1830 m², 3,18 AK értéken] földrészlet (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- Az Ingatlant a tulajdoni lap III/3. részének bejegyzése szerint *bányaszolgalmi jog* terheli 955 m² területre a „*Keleti DN300 termékvezeték üzemeltetése időtartamára*”, amelynek jogosultja a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Dombóvári út 28. szám).
- Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan 2026. szeptember 29. napján lekérdezett tulajdonilap-másolat tanúsága szerint az Ingatlan – *a bányaszolgalmi jogon kívül* - per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs. Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi- és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető fenti tulajdoni lap szerinti adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatást nem kezdeményezett.
- Eladó *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (a továbbiakban: Fftv.) 15/A. § rendelkezésére figyelemmel tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.
- Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Képviselő-testülete *a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény* szerinti jogvédelmi eszköz alkalmazását nem vezette be, a településen a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet nincs hatályban.
- Eladó eladja a Vevőnek az akadálytalan és tehermentes átruházásért szavatolva az Ingatlant – *átruházva annak 1/1 arányú (egész) tulajdonjogát* - úgy ahogy az a jelenben áll, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban a Felek által kölcsönösen kialakított **4.600.000,- Forint, azaz négymillió-**

[REDACTED]
Révész Zsolt
eladó

[REDACTED]
Szemerády Tünde
vevő

hatszázezer Forint vételáron. Vevő az Ingatlant az Eladótól jelen szerződésben foglalt feltételek és vételár mellett megveszi.

7. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
8. Felek itt rögzítik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvétel vételi ajánlat és annak elfogadása is egyben, az okirat tartalmának megfelelően.
9. Felek nyilatkoznak, hogy a fent írt vételárat közös megállapodásuk alapján állapították meg, azt az Ingatlan értékével és állapotával arányosnak tartják, így a szerződés aláírását követően értékaránytalanság jogcímén egymással szemben további követelésük nem lehet. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges körülményt - így többek között, de nem kizárólagosan az aktuális piaci viszonyokat – megvizsgáltak, ennek során figyelembe vettek minden lényeges értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, így a vételárat ennek tudatában és ismeretében, közösen lefolytatott tárgyalások eredményeképpen határozták meg.
10. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan teljes vételárát – *mint vételárelőleget* - legkésőbb e szerződés Eladó által történő aláírásáig megfizeti az Eladónak, az Eladó Raiffeisen Banknál vezetett [REDACTED] **számú bankszámlájára** történő átutalással teljesítendően. Eladó a megadott bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó nyilatkozik, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlán történt jóváírásról az azonnali átutalást követően haladéktalanul, még jelen szerződés aláírását megelőzően meggyőződött és e szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja az Ingatlan vételárának Vevő általi maradéktalan teljesítését. Eladó kijelenti, hogy ezzel az Ingatlan teljes vételára megfizetésre került, így a vételár Vevő általi teljesítésén felül a Vevő tehermentes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére és birtoka lépésére további feltételt nem támaszt.
11. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását a Vevővel - *bármilyen okból* – megtagadja a vételárelőlegként megfizetett teljes vételár a Vevő részére visszajár.
12. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlant *a Vevő a jelen szerződés aláírásának a napján* köteles a Vevő birtokába bocsátani, Vevő pedig jogosult az Ingatlant a fentiek szerint birtokba venni (birtokátruházás). Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az azzal kapcsolatos terheket is. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben jelölt Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s azt jelen állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
13. Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Eladónak bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.
14. **Eladó jelen okiratban az Ingatlan tulajdonjogáról végérvényesen és visszavonhatatlanul lemond. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra bejegyzett 1/1 arányú (egész) tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság ő minden további megkérdése nélkül törölje és 1/1 tulajdoni arányra a tulajdonjogot a Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.**

15. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek az Eladót, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.
16. A szerződő Felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos **magyar állampolgárok**, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.
17. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele az Fftv. 7.§ (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Tudomásul veszik, hogy a jóváhagyási eljárás az Fftv. 21.§-ától kezdődő rendelkezések alapján történik, minek folyamatáról a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.
18. Felek itt rögzítik, hogy a szerződéskötést követően, az aláírástól számított 8 napon belül jelen adásvételi szerződés kellő számú példányát az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldik meg jóváhagyás (közvetételre való alkalmasság megállapítása) céljából.
19. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5.§ 7. pontja szerint **nem földműves**. Vevő nyilatkozik, hogy olyan földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akinek a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
20. Az Fftv. 13. (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel Vevő, mint szerző fél jelen szerződésben 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.
21. Az Fftv. 13.§ (4) bekezdésére tekintettel, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja az Fftv. 13.§ (1) bekezdése szerinti kötelezettségeket.
22. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
23. Vevő kijelenti, hogy személyében nem esik a Fftv. 16.§-ában meghatározott tulajdon és birtokszerzési korlátozás alá.
24. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
25. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok, rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló tájékoztatást megkapták. A tájékoztatás kiterjed a jogügyletthez, jognyilatkozathoz kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, de kifejezetten erre vonatkozó megbízás hiányában nem terjed ki az adó és illeték mértékére, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, adóoptimalizációra.

26. Felek okiratszerkesztő ügyvéd kioktatását követően rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevőt - az Fftv. rendelkezéseire figyelemmel - elővásárlási jog nem illeti meg.
27. A szerződő Felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák Dr. Varga Ferenc ügyvédet (székhelye: 4600 Kisvárd, Krucsay Márton utca 4. szám) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást és a B400e NAV adatlap kitöltésére és elektronikus úton történő benyújtására irányuló eljárást is – a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek kifejezett meghatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvédnek, hogy a szerződésben esetlegesen előforduló név-adat-, szám-, egyéb elírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján szignójával és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.
28. Jelen okirat aláírásával minden fél hozzájárulását adja ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a törvényben meghatározott azonosításokat elvégezze, s a szükséges iratokat lemásolja a szerződést kötő felek vonatkozásában. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.
29. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából.
30. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
31. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen – 31 (harmincegy) pontból és 5 (öt) számozott oldalból álló – adásvételi szerződést, azt tényvázlatként is elfogadva Felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott

tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 7 (hét) eredeti példányban aláírták.

Kelt: Kisvárdra, 2026. év szeptember hó 30. napján

[Redacted signature]

Révész Zsolt
eladó

[Redacted signature]

Szemerády Tünde
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kisvárdra, 2026. év szeptember hó 30. napján

Dr. Varga Ferenc ügyvéd
KASZ:36080814

Dr. Varga Ferenc
ügyvéd
4600 Kisvárdra, Krucsay Márton utca 4.
Telefon: +36-30/2058571
Adószám: 78562723-1-35

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Közigazgatási Iktatási
14/12

Érkezett: 2026 OKT. 14

5B.544

Előszám:

Előadó: