

Korábbi jogviszonyok: Lakás és földterület: 2026. 10. 27. Készség: Lakás és földterület: 2026. 10. 28. Foglalkozás: Megbízás: 2026. 11. 26. E határozat jogerős!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

MAJOROS JÁNOSNÉ

(Születési név: Születési hely és idő: ; anyja neve

Lakcím: 3434 Mályi, Petőfi utca 2/A adóazonosító jele:

Személyi azonosító jel: ; állampolgársága: magyar)

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**);

másrészről

SZIKSZAI ATTILA

(Születési név: Születési hely és idő: ; Anyja születési

neve: ; Lakcím: 4456 Tiszadob, Széchenyi utca 10.; Személyi azonosító:

Adóazonosító jele: állampolgársága: magyar;

földműves bejegyző hat. szám: 510.113/2/2018. 02.14.; Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

Agrárkamrai azonosító: P000000649079) 14/1/2

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**);

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

AZ INGATLAN

1.

Az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint Eladó tulajdonát képezi a Tiszadob külterület 0575/22 hrsz-ú, "címkézés alatt" található, szántó, legelő megnevezésű 4,0787 Ha területű és 56,51 Ak értékű ingatlan 4181/5819 tulajdoni hányada (mely 2,9305 HA területű 40,6029 AK kat. t. jöv. értéket testesít meg) (továbbiakban: **Ingatlan**).

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Az Ingatlan a harmadik személy haszonbérletében áll 2028. december 31. napjáig 60.000,- Ft/ha haszonbérleti díj ellenében. A Vevő vállalja, hogy a haszonbérleti szerződést a lejáratot követően nem hosszabbítja meg.

2.

A Felek és ügyintéző Ügyvéd rendelkezésére áll az Ingatlan 2026. október 12. napján a TakarNet-rendszer segítségével beszerzett tulajdoni lapja, melynek III. részén bejegyzés nem szerepel.

Eladó kijelenti és egyben szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető, az Ingatlanra vonatkozó adatok a mai napon is a valósággal mindenben megegyeznek, azon tulajdoni hányada vonatkozásában semmiféle módosítást nem kezdeményezett ilyenről nem is tud. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokkal kapcsolatban módosításra alapot a Vevőn, ügyintéző Ügyvéden kívül harmadik személynek nem adott, illetve ad. Eladó továbbá szavatolja, hogy az Ingatlan Eladót megillető tulajdoni hányada a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig per-, teher-, igény- és széljegymentes lesz. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az Ingatlan tényleges és jogi állapotáról a kellő és szükséges tájékoztatást Vevő részére megadta.

ÜGYLETI AKARAT

3.

Vevő kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az 1. pontban körülírt Ingatlan 1. pont alatt rögzített 4181/5819 tulajdoni hányadának megvásárlására a 6. pontban foglalt vételáron, és a 7. pontban rögzített fizetési feltételek mellett. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján őt mint helyben lakó földművest elővásárlási jog illeti meg valamint a 18. § (4) a.) pontja alapján mint őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG-00067433).

4.

Eladó kijelenti, hogy a Vevő vételi ajánlatát elfogadja, az 1. pont alatt részletesen körülírt

Ingatlanon fennálló 4181/5819 tulajdoni hányad tulajdonjogát és annak birtokát átruházza a Vevőre. Vevő kijelenti, hogy az 1. pont alatt részletesen körülírt Ingatlanon Eladót megillető tulajdoni hányadot visszavonhatatlanul megvásárolja az általa ismert jelenlegi, megtekintett állapotában a 6. pontban meghatározott vételárért és a 7. pontban rögzített fizetési feltételek mellett.

5.

A jelen szerződés 3. és 4. pontjában foglalt vételi ajánlatra és annak elfogadására tekintettel Eladó eladja, Vevő megvásárolja -megtekintett állapotban - az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlanon fennálló **4181/5819 tulajdoni hányadot** a 6. pontban meghatározott vételáron. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, megismerte, annak állapotával maradéktalanul tisztában van, és az Ingatlant a megtekintéskori állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

6.

Szerződő Felek az **Ingatlan 4181/5819 tulajdoni hányadának vételárát** egyező akarattal **7.033.200,-Ft (azaz hétmillió-harminchéromezer-kettőszáz forint) összegben** határozzák meg.

Felek kijelentik, hogy a vételár közös meghatározása során figyelembe vették az ingatlan jelenlegi állapotát, a vételár a valós forgalmi értéket tükrözi és a forgalmi értékkel értékarányos, melyre figyelemmel a felek kizárják jelen szerződés Ptk. 6:98. § -a szerinti – feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását, annak jogáról a jövőre nézve feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak.

7.

Vevő a 7. pont szerinti vételárát szerződő felek megállapodása értelmében jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően öt banki munkanapon belül átutalás útján fizeti meg az Eladó részére a **Majoros Péter János tulajdonát képező bankszámlára.**

BIRTOKBAADÁS

8.

A Vevő az Ingatlan teljes vételárának megfizetése napján lép az Ingatlan birtokába.

9.

A birtokbaadás napjától kezdődően a Vevő jogosultak az Ingatlant használni, hasznosítani, hasznait szedni, továbbá ugyanezen naptól az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő terhek, közterhek, költségek, egyéb kötelezettségek és a kárveszély, valamint az állagmegóvási és az őrzési kötelezettség a Vevőt terheli.

TULAJDONJOG

10.

Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírja a tulajdonjog bejegyzési engedély okiratot, mellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített, a vétel tárgyát képező Ingatlanra az őt megillető tulajdoni hányadra Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén Vevő javára **1/1 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg, mely okiratot szerződést készítő ügyvéd előtt **ügyvédi letétbe helyezi.** Ügyvéd a teljes vételár kiegyenlítésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles 5 napon belül a bejegyzési engedély okiratot az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről jelen okiratot szerkesztő ügyvédet az info@partizerugyved.hu címen haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül tájékoztatja.

11.

Vevő tudomásul veszi, hogy jelen okiraton alapuló tulajdonjog bejegyzésének feltétele, hogy a vételi ajánlat kifüggesztésének ideje alatt más, őt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosult az Ingatlan vonatkozásában ne tegyen vételi ajánlatot, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződésre vonatkozóan megadja a hozzájárulását.

SZERZŐDŐ FELEK NYILATKOZATAI

12.

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy **ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, termőföld birtokának mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg, a 179/2023. (05.15.) kormányrendelet 42.§ pontjában rögzítettek értelmében részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései értelmében az egységes okiratba, szerződésbe foglalt vételi ajánlatot közölni kell az elővásárlási jog jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton.

13.

Eladó vállalja, hogy az aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt jelen adásvételi szerződést négy eredeti példányban - amelyek közül egy biztonsági okmányon kiállított példány -, a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendeletben meghatározott közzétételi kérelemmel együtt átadja a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal illetékes főosztályának. Eladó kijelenti, hogy az előbbieken rögzített közzétételi kérelmet a Vevő írásbeli hozzájárulása nélkül a kifüggesztésig sem vonja vissza. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben foglaltakon kívül más törvényen, és megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult nincs. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig, az elővásárlásra jogosultak számára nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltéig közöttük függő jogi helyzet áll fenn, és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával jön létre, e jóváhagyás jelen szerződés érvényességének feltétele, de Felek jelen szerződésben rögzített akaratnyilatkozatukhoz kötve vannak.

14.

Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban rögzített Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadának használatát a haszonbérleti szerződés megszűnését követően másnak nem engedi át, azt saját maga használja, hasznosítja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - nem hasznosítja. Vevő valamint Eladó kijelentik, hogy az Ingatlanon fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítják meg, lejáratát követően az Ingatlant maga használja, hasznosítja.

15.

Vevő – büntetőjogi felelőssége tudatában - kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, valamint nyilatkozatba adja, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16.

Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, szerződéskötési képességét a hatályos jogszabályok nem korlátozzák, illetve nem zárják ki. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, így szerzési- és szerződéskötési képességét a hatályos jogszabályok

nem korlátozzák, illetve nem zárják ki.

17.

Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget Vevő viseli.

18.

Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy Ügyvédnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben foglaltakra – különös tekintettel az illetékkedvezményekre és illetékmentességekre –, valamint az adójogszabályokra vonatkozó kioktatását, tájékoztatását megértették, tudomásul vették. Vevő kijelenti, hogy 5 évig történő hasznosítási kötelezettség vállalására tekintettel illetékmentességet vesz igénybe.

19.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglaltak teljesítése érdekében egymással kölcsönösen együttműködnek (tulajdonjog bejegyzése érdekében, vagy a jelzálogjog, valamint elidegenítési- és terhelési tilalom törlése érdekében felmerülő adásvételi szerződés módosítás, stb.).

20.

A jelen szerződés csak írásban módosítható, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítások érvénytelenek. A szerződéssel kapcsolatos valamennyi nyilatkozatot, értesítést ugyancsak írásban kell megtenni és igazolható módon kell elküldeni a másik Szerződő Fél részére. Szerződő Felek kijelentik, hogy a másik Szerződő Fél részére megküldött és a Magyar Posta Zrt. által „nem kereste”, az „átvételt megtagadta”, a „címezett ismeretlen”, valamint az „elköltözött” kézbesítési jelzéssel ellátott leveleket kézbesítettnek tekintik.

21.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az itt megjelölt személyes adataikat a jelen adásvételi szerződés, valamint mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe jelen szerződés adatai bevezetésre kerülnek. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 2017. évi LIII. évi törvény (továbbiakban: Pmt.) 6. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján ügyfél-átvilágítási, illetve ügyfél azonosítási kötelezettség terheli, azzal, hogy szerződő felek, és a tényleges tulajdonos azonosítását az okiratot szerkesztő ügyvéd látja el, aki köteles a jogügyletek biztonságáról szóló Ütv. 32.§ (8) bekezdés és az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 10/2019. VI. 24.) MÜK szabályzat rendelkezésekben meghatározottak szerint az ügyfél-átvilágítást is elvégezni mely tényt felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik.

22.

Szerződő Felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban – beleértve a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály valamint a Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály előtt, valamint a B400 adatlap kitöltésére és benyújtására - történő képviseletük ellátásával meghatalmazzák és megbízzák a dr. Partizer Éva egyéni ügyvédet (székhely: 4400 Nyíregyháza, Jég u. 6/F I. em. 4.). Az okiratot szerkesztő ügyvéd, mint megbízott a megbízást elvállalja, és szerződő felek ezzel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése értelmében az ügyvédi megbízási szerződést létrejötnék tekintik, azzal, hogy az ügyvéd a rá vonatkozó jogszabályok szerint köteles eljárni. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglaltakat a dr. Partizer Éva egyéni ügyvéddel kötött tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak és elfogadják azon tényt, mely szerint az okiratot szerkesztő ügyvédet a jelen jogügylettel kapcsolatos tevékenységéért legfeljebb és kizárólagosan a kötelező felelősségbiztosítása alapján a MÜBSE által

ténylegesen megtérített összegig terheli kártérítési felelősség.

23.

Vevő és az Eladó egyaránt kijelentik és elismerik, hogy az ügyintéző ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban valamennyi körülményről kimerítő kioktatásban részesítette őket. Felek a végső szerződéses akaratuk kialakítása kapcsán a jelen szerződés megkötésével összefüggésben felmerülő valamennyi kockázatra kiterjedő ügyvédi tájékoztatást is figyelembe vették, a Felek a jelen szerződés feltételeihez a saját kockázataikra ragaszkodnak.

24.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi törvény és az egyéb vonatkozó magyar jogszabályok irányadóak.

25.

Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) alapján a 43. § (2) b.) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását felek mellőzik.

26.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen – öt sorszámozott oldalból álló, és hét eredeti példányban, amelyek közül egy biztonsági okmányon kiállított példány – készült adásvételi szerződést elolvasták, azt értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Tiszavasvári, 2026. október 14. napján

Majeros Jánosné
Eladó

Szikszai Attila
Vevő

A fenti adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem
Tiszavasvári, 2026. október 14. napján:

dr. Partizer Éva ügyvéd
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36066912
4400 Nyíregyháza, Jég utca 6/F. I. em. 4.

dr. Partizer Éva ügyvéd,
fizetési képességi szakjogász
4400 Nyíregyháza, Jég u. 6/F. I/4.
Tel.: 06-20 9-616-783