

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

PINTYE MIKLÓS JÁNOS

(Születési név: Pinye Miklós János; Születési hely és idő: [redacted]
anyja neve [redacted]; lakcím: 4245 Érpatak, Zsindelyes tanya 75.; Tartózkodási hely: 4553

Apagy, Nagymező utca 63.; adóazonosító jele: [redacted];

Személyi azonosító jel: [redacted]; állampolgársága: magyar)

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

másrészről

SIMON BARNABÁS

(Születési név: Simon Barnabás, Születési hely és idő: [redacted]; Anyja
születési neve: [redacted]; Lakcím: 4245 Érpatak, Zsindelyestanya 7.; Személyi azonosító:

[redacted]; Adóazonosító jele: [redacted]; földműves nyilvántartásba vételi határozat szám: [redacted]; Agrárkamrai azonosító: [redacted]; Családi gazda azonosító: [redacted]

[redacted]; állampolgársága: magyar;)

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**);

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

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

Érkezett: 2026 OKT 15

513570 Szám Melléklet

AZ INGATLAN

Előszám: Előadó:

1.

Az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint Eladó 1/1 kizárólagos tulajdonát képezi az Érpatak külterület 093/2 hrsz-ú, természetben 4245 Érpatak, Zsindelyes tanya 60. szám alatt található kivett tanya megnevezésű 906 m² területű ingatlan (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.

2.

A Felek és ügyintéző Ügyvéd rendelkezésére áll az Ingatlan 2026. szeptember 10. 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 1/1 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 továbbá a 18. § (4) a. pontja alapján mint családi gazdálkodó elővásárlási jog illeti meg.

4.

Eladó kijelenti, hogy a Vevő vételi ajánlatát elfogadja az 1. pont alatt részletesen körülírt Ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányada 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 **1/1 tulajdoni hányadot** 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 **1/1 tulajdoni hányadának vételárát** egyező akarattal **135.000,-Ft (azaz egyszázharmincötezer forint)** összegben határozzák meg, melyen belül a felülepítmény vételára 50.000,- Ft.

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.

A Vevő teljes vételárát, azaz **135.000,-Ft (azaz egyszázharmincötezer forint)** összeget vállal megfizetni jelen adásvételi szerződés aláírását követő 1 banki munkanapon belül Eladó részére átutalás útján az Eladó tulajdonát képező [REDACTED] számú bankszámlára.

BIRTOKBAADÁS

8.

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

9.

A birtokbaadás napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlant használni, hasznosítani, hasznait szedni, továbbá ugyanezen naptól az Ingattal 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 feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített, a vétel tárgyát képező Ingatlanra őt megillető 1/1 tulajdoni hányadra Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg.

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 Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal illetékes főosztályának. Eladó kijelenti, hogy az előbbiekben 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 jóváhagyásának megadásával 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 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. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan a mai napon nem áll harmadik személy használatában áll, amennyiben azonban ezzel ellentétes adatot tartalmaz a hiteles nyilvántartás Vevő vállalja, hogy a fennálló használati megállapodást nem hosszabbítja meg, annak lejáratát követően az Ingatlant 5 évig 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 illetékkedvezményt 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 tényrt 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 Vármegyei 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 képviselőjük 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 tényrt, 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.

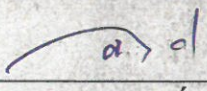
Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen – öt sorszámozott oldalból álló, és nyolc eredeti példányban, amelyek közül egy biztonsági okmányon kiállított példány – készült adásvételi szerződést elolvasták, azt értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2026. szeptember 25. napján


Pintye Miklós János
Eladó


Simon Barnabás
Vevő

A fenti adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem
Nyíregyháza, 2026. szeptember 25. 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
fizesztésképességi szakjogász
4400 Nyíregyháza, Jég u. 6/F. I/4.
Tel.: 06-20 9-616-783

Kormányzati Portálra közzététel: 2026. 10. 27.

Jognyilatkozat megküldése nyilvántartásba vételre: 2026. 11. 26.

Lévitel napja: 2026. 11. 27.



