Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2

Érkezett: 2026 OKT. 23
573.681
Szám: Melléklet:
Előadó:
Ellenőrizte:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

- mezőgazdasági hasznosítású földre –

a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetben

mely létrejött *e g y r é s z r ő l* **KISS RÓBERT szn.** [redacted] személyi azonosító: nem rendelkezik, adóazonosító jele [redacted] állampolgársága: szlovák, értesítési cím ahová a döntés kézbesítését kéri: 4400 Nyíregyháza, Hímes utca 42.) Szlovákia-940 02 Nové Zámky S.H., Vajanského 476/75. szám alatti lakos ***Eladó1,***
VITKO ERVIN szn. [redacted] személyi azonosító: nem rendelkezik, adóazonosító jele [redacted] állampolgársága: szlovák, értesítési cím ahová a döntés kézbesítését kéri: 4400 Nyíregyháza, Hímes utca 42.) Szlovákia-941 23 Andovce, Novozámocká 189/44. szám alatti lakos ***Eladó2,***
KASSOVÁ CSILLA szn. [redacted] személyi azonosító: nem rendelkezik, adóazonosító jele [redacted] állampolgársága: szlovák, értesítési cím ahová a döntés kézbesítését kéri: 4400 Nyíregyháza, Hímes utca 42.) Szlovákia-940 02 Nové Zámky, Soltésovej 20. szám alatti lakos ***Eladó3,*** a továbbiakban mint ***Eladók,***

m á s r é s z r ő l **NAGY PÉTER szn.** [redacted] állampolgársága: magyar, földműves nyilvántartási száma [redacted] agrárkamarai (NAK) nyilvántartási száma: [redacted] NAK Iktatószám: [redacted] 2093 Budajenő, Pacsirta utca 3. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **Vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Előzmények, vételi ajánlat:

Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó1** ***16/160-ad arányú,*** **Eladó2** ***8/160-ad arányú és*** **Eladó3** ***8/160-ad arányú*** **tulajdonát** képezi a **NYÍREGYHÁZA külterület 0807/12. hrsz.** alatt nyilvántartott, ***1 ha 9548 nm*** területű, ***„szántó, kivett tanya”*** Ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 18.06 AK értékű külterületi **Ingatlanban az Eladókat megillető, összesen 32/160-ad arányú tulajdoni illetőség** (a továbbiakban: ***Ingatlan***).
Felek rögzítik, hogy **az Ingatlanban a Vevő 82/160-ad tulajdoni illetőség tulajdonosa, így a Vevő az Eladók tulajdonostársa.**
A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ (1) bekezdésében foglaltaknak eleget téve szerződő felek jelen szerződésben rögzítik, hogy a Vevő – mint a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási joggal nem rendelkező földműves -, aki vételi ajánlatot tett a fentebb megjelölt Ingatlan vonatkozásában, mely Ingatlant 4.000.000,-Ft., azaz Négymillió forint vételárért meg kívánja megvásárolni.
Vevő a vételárat két részletben fizeti meg akként, hogy **400.000,-Ft., azaz Négyszázezer forint összegű előleget jelen adásvételi szerződés aláírását követő 2(kettő) banki munkanapon belül megfizet az Eladók részére banki átutalással, míg a fennmaradó utolsó vételár-részt** egy összegben, **legkésőbb a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása megadását - a jogerős jóváhagyó határozat Vevő részére történt igazolt átadását - követő 2(kettő) banki munkanapon belül banki átutalással és hiánytalanul vállalja megfizetni az Eladók** részére akként, hogy azt **átutalja az Eladók jelen szerződésben megjelölt bankszámlájára abban az esetben, ha** elővásárlásra jogosult érvényes nyilatkozatot nem tett és a jelen szerződést jóváhagyó határozat bírósági felülvizsgálatát sem kezdeményezte senki (illetve ezen eljárás jogerősen lezárult), és a jelen szerződés alapján a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát megszerezheti. Az Eladók által jelen szerződésben megjelölt bankszámlára történő utalást szerződésszerű és saját kezeikhez történt teljesítésként kifejezetten elfogadják és elismerik. A Vevő vételi ajánlatát az Eladók jelen szerződés aláírásával is megerősítetten elfogadták.
A fentiekre figyelemmel szerződő felek az alábbi adásvételi szerződést kötik:

1. **A jogügylet tárgya**

1. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylet tárgya az **Eladó1** ***16/160-ad arányú,*** **Eladó2** ***8/160-ad arányú és*** **Eladó3** ***8/160-ad arányú*** **tulajdonát** képező **NYÍREGYHÁZA külterület 0807/12. hrsz.** alatt nyilvántartott, ***1 ha 9548 nm*** területű, ***„szántó, kivett tanya”*** Ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 18.06 AK értékű külterületi **Ingatlanban az Eladókat megillető, összesen 32/160-ad tulajdoni illetőség** (a továbbiakban: ***Ingatlan***) az Ingatlan valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészével, fel-és alépítményével és ezek tartozékaival együtt.
1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók a jelen jogügylet tárgyát képző Ingatlan jogi helyzetét, esztétikai- és műszaki állagát, állapotát, az Ingatlan telekhatárait, közműcsatlakozásait teljes körűen, minden lényeges területre kiterjedően megismertették a Vevővel, az Ingatlant és annak telekhatárait a természetben az Eladók tájékoztatása alapján a Vevő megszemlélte, az Ingatlannal kapcsolatban az Eladók teljes körűen tájékoztatták a Vevőt, aki a fentiek ismeretében köti meg jelen jogügyletet.
2. Szerződő felek megállapítják, hogy az Ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai-, illetve Eladók nyilatkozata szerint az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adó vagy adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli, az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy bejegyzés nincsen található, Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában [redacted]

Kiss Róbert	Vitkó Ervin	Kassová Csilla	Nagy Péter
Eladó1	Eladó2	Eladó3	Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Esztergom, 2026. október 22. napján:

Dr. Kozma Károly ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Belső krt. 59. I. em.
Tel: 42/[redacted]

Dr. Kozma Károly ügyvéd
KASZ: 36063944

kijelentik, hogy az Ingatlan-nyilvántartás a jelen szerződés aláírásakor is a jelen pontban rögzítetteket tartalmazza és annak tartalma egyebekben a valóságnak megfelel.
3. Felek egyetértően rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 3.§ és 5.§17. pontja értelmében a jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan a fenti törvény hatálya alá tartozik.
4. Az Eladók előadják, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint ***a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.*** Erre tekintettel a földforgalmi törvény 15/A. §-a szerinti tájékoztatás mellőzésre kerül.

2. **Tulajdonszerzési jogosultság, nyilatkozatok**

A 2013. évi CXXII. törvény 13-15.§-okban foglalt rendelkezésit szem előtt tartva
1. Vevő vállalja, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező 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 (2013. évi CXXII. tv. 13.§(1) bek.).
2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában, melyre figyelemmel a 13.§(4) bekezdésben foglaltakról nyilatkozni nem szükséges. Amennyiben esetlegesen az Eladók legjobb tudomása ellenére a nyilvántartás adatai ezen nyilatkozataiktól eltérnének, arra az esetre a Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a 13.§(1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket (2/1. pont) vállalja. (2013. évi CXXII. tv. 13.§(4) bek.)
3. Vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. tv. 14.§(1) bek.)
4. Vevő kinyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. tv. 14.§(2) bek.).
5. Felek rögzítik, hogy Vevő nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, melyre figyelemmel a 15.§-ban foglaltakról nyilatkozni nem szükséges.
6. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolni kívánt föld területnagyságával együtt a tulajdonában lévő termőföldek együttes területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt, illetve együttes aranykorona értékük nem haladja meg a 6000 aranykoronát. (2013. évi CXXII. tv. 10.§(2) bek.)
7. **Vevő** kijelenti, hogy nagykorú, **cselekvőképes magyar állampolgár**, **Eladók** kijelentik, hogy nagykorú, **cselekvőképes szlovák állampolgárok,** valamennyien kijelentik továbbá, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházását, illetve megszerzését személyük vonatozásában jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák. Eladók kijelentik, hogy a magyar nyelvet anyanyelvi szinten értik, folyékonyan beszélik, magyar nyelven írnak és olvasnak, ezért a jelen szerződés szlovák nyelvre fordítása nem szükséges.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 60.§(1)-(2) bekezdése értelmében semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely a törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.
9. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§(1)-(2) bekezdéseiben rögzített feltételeknek (földszerzési maximum, birtokmaximum) megfelel.
10. Vevő jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul kinyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

3. **A vételár**

1. A fentiek előrebocsátását követően Eladók az átírhatóság szavatolásával, per-, teher- és igénymentesen eladják, Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban, *adásvétel* jogcímén megveszi az 1.1. pontban körülírt ingatlanban az Eladókat megillető összesen **32/160-ad arányú tulajdoni illetőséget 4.000.000,-Ft., azaz Négymillió** forint összegű **vételárért.**
2. Szerződő Felek a 2013. évi CXXII. törvény 8/A.§(3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel rögzítik, hogy az Ingatlan 3.1. pontban megjelölt ellenértékén belül:
- a föld forgalmi értéke: 1.000.000,-Ft., azaz Egymillió forint,
- felépítmény ellenértéke: 3.000.000,-Ft., azaz Hárommillió forint,

3. Felek rögzítik, hogy a vételár a tulajdoni illetőségeik arányában illeti meg Eladókat, melyre figyelemmel

1. **Eladó1-t (Kiss Róbert) megillető vételár:** **2.000.000,-Ft.**, azaz Kettőmillió forint,
2. **Eladó2-t (Vitko Ervin) megillető vételár:** **1.000.000,-Ft.**, azaz Egymillió forint,
3. **Eladó3-t (Kassová Csilla) megillető vételár:** **1.000.000,-Ft.**, azaz Egymillió forint,

Az Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, illetve kifejezetten kérik, hogy a **Vevő** a **vételárat** az az alábbiakban megjelölt összegekben és bankszámlára utalja át:
- az **Eladó1-t(Kiss Róbert)** megillető **vételárat (vételár-részt)** az **Eladó1 nevére** szóló, **Slovenská Sporiteľňa Banknál** vezetett [redacted] számú bankszámlára;
- az **Eladó2-t(Vitko Ervin)** megillető **vételárat (vételár-részt)** az **Eladó2 nevére** szóló, **Fio Banknál** vezetett [redacted] számú bankszámlára;
- az **Eladó3-t(Kassová Csilla)** megillető **vételárat (vételár-részt)** az **Eladó3 nevére** szóló, **VUB Banknál** vezetett [redacted] számú bankszámlára;

4. Szerződő felek megállapodása alapján a Vevő a 3.1. pontban meghatározott **vételárat** két részletben fizeti meg – tulajdoni illetőségeik aránya szerint - az Eladók részére akként, hogy a vételárból

a. **400.000,-Ft.,** azaz Négyszázezer forint összegű **előleget jelen adásvételi szerződés aláírását követő 2(kettő) banki munkanapon belül megfizet az Eladók részére a fent megjelölt bankszámlákra történő banki átutalással**, míg

[redacted]

Kiss Róbert	Vitko Ervin	Kassová Csilla	Nagy Péter
Eladó1	Eladó2	Eladó3	Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Esztergom, 2026. október 22. napján:

Dr. Kozma Károly ügyvéd
KASZ: 36063944

Dr. Kozma Károly
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, [redacted]
tel: +36 20 7 398 4047

b. a fennmaradó **3.600.000,-Ft.**, azaz Hárommillió-hatszázezer forint összegű **utolsó vételár-részt** egy összegben **legkésőbb a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása megadását - a jogerős jóváhagyó határozat Vevő részére történt igazolt átadását - követő 2(kettő) banki munkanapon belül banki átutalással és hiánytalanul vállalja megfizetni az Eladók** részére akként, hogy azt **átutalja az Eladók jelen szerződésben megjelölt bankszámlájára abban az esetben, ha** elővásárlásra jogosult érvényes nyilatkozatot nem tett és a jelen szerződést jóváhagyó határozat bírósági felülvizsgálatát sem kezdeményezte senki (illetve ezen eljárás jogerősen lezárult), és a jelen szerződés alapján a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát megszerezheti. A vételár jelen pontban foglaltak szerinti teljesítését az Eladók a vételár szerződésszerű és a saját kezeikhez történt teljesítésként kifejezetten elismerik és elfogadják.

5. Eladók kijelentik, hogy a 2. pontban foglaltak teljesülése esetén a vételárat megfizetettnek tekintik, azzal kapcsolatban a Vevő felé semmilyen egyéb követeléssel nem lépnek fel, vele szemben a vételárral kapcsolatban semmilyen jogcímen igényt nem támasztanak, igényérvényesítési jogukról kifejezetten lemondanak.
Felek a szerződés megtámadásának jogát „feltűnő értékaránytalanság" címén kifejezetten kizárják a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdésére hivatkozással.
Eladók a vételár teljesítéséről a [redacted]e-mail címről indított és az iroda@drkozma.hu e-mail címre küldött elektronikus levelében nyilatkozatot adnak a Vevő, illetve okiratszerkesztő ügyvéd részére legkésőbb a banki átutalás vagy számlára történt befizetés, illetve a vételárrész jóváírását követő 2(kettő) munkanapon belül.
6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben **Vevő** bármely okból bármely vételár(rész) megfizetésével **késedelembe esik**, abban az esetben **a késedelem 9. napjától kezdődően** az **Eladók jogosultak a jelen szerződéstől póthatáridő tűzése és az érdekmúlásuk bizonyítása nélkül egyoldalú nyilatkozattal elállni.** Ebben az esetben a felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.
Felek rögzítik, hogy a jelen pontban megjelölt határidőket jogosultak közös megegyezéssel meghosszabbítani.
Szerződő felek egyetértő megállapodása alapján az Eladók fenti okból történő szerződéstől való elállása esetére valamennyi szerződő fél már jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett/feljegyzett jogok, illetve tények minden további külön jognyilatkozatuk nélkül az Ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

4. Szavatosság, elővásárlási jog

1. Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az Ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő per-,teher-és igénymentes tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladók szavatolnak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlant semmilyen közüzemi díj-, közteher-tartozás, egyéb díjhátralék, az Ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli, egyben kijelentik, hogy az Ingatlan apportként semmiféle vállalkozásnak nem része, nem fedezete, egyéb jogügyletben nincs lekötve, továbbá azért, hogy az Ingatlan kizárólagos használatában vannak. Eladók kinyilatkozzák továbbá, hogy az Ingatlannak Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, továbbá nem biztosítottak elővásárlási jogot harmadik személy számára.
2. Eladók kijelentik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában nincs más törvényben, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosult.
3. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt mezőgazdasági hasznosítású föld vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény alapján **elővásárlási joggal nem rendelkező földműves.**
Az Eladók nyilatkozzák, hogy amennyiben a jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan tekintetében más elővásárlási joggal rendelkező, de a Vevővel azonos sorban álló vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az Eladók a Vevővel a mai napon megkötött jelen adásvételi- és birtokátruházási szerződést tekintik érvényesnek, és arra az esetre Nagy Péter Vevőt választják.
4. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról is, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 7.§ (1) bekezdése és a 23-30.§-a alapján jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalására tekintettel - hagyja jóvá. Jóváhagyás hiányában a Vevő tulajdonjogát a Földhivatal nem jegyzi be az Ingatlan-nyilvántartásba.
5. Eladók jelen szerződés aláírásával a jogszabályban rögzített kötelezettségének eleget téve vállalják, hogy a jóváhagyás iránti kötelezettségüknek eleget tesznek legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül.

5. Birtokba lépés, birtokátruházás

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladók** az 1.1. pontban részletesen körülírt **Ingatlan birtokát a mai napon adják a Vevő birtokába**, s a Vevő a tényleges birtokba lépés napjától kezdődően húzza annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Felek megállapodása alapján az **Eladók** a Vevőre **átruházzák az Ingatlan birtokát**, oly módon, hogy az Ingatlan feletti tényleges hatalmat a Vevőnek átengedik (Ptk. 6:215.§ (2) bek.).
Eladók az Ingatlant a saját ingóságaiktól kiürítve, beköltözhető állapotban adják a Vevő birtokába, az ingatlan törvényes kellékeivel és tartozékaival, használatra alkalmas, jelenlegi megtekintett állapotában.
2. Felek megállapodása alapján felek a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan birtokba adásáról és a birtokátruházásról külön okiratot, megállapodást készítenek. A birtokba adás, birtokátruházás napján közösen állapítják meg közüzemi mérőóra-állásokat. A birtokba adás napján az esetlegesen fennálló tartozásokat Eladók hiánytalanul vállalják megfizetni a közüzemi szolgáltató(k) részére. A Vevő köteles a birtokba lépést követő 15 (tizenöt) napon belül a közüzemi mérőórákat a saját nevére átírni – mely eljárásokban az Eladók szükség esetén együttműködnek a Vevővel és a szükséges nyilatkozatokat megteszik -, ennek elmaradása esetén az Eladók jogosultak a szolgáltatás kikapcsolását kérni.

[redacted]

Kiss Róbert	Vitkó Ervin	Kassová Csilla	Nagy Péter
Eladó1	Eladó2	Eladó3	Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Esztergom, 2026. október 22. napján:

Dr. Kozma Károly ügyvéd
KASZ: 36063944

Dr. Kozma Károly ügyvéd
KASZ: 36063944

3. Eladók már jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása esetén minden további külön jognyilatkozatuk nélkül a földhasználati nyilvántartásba Vevő kerüljön bejegyzésre az Eladók földhasználatának egyidejű törlésével.

6. **Bejegyzési engedély, tulajdonjog átruházása**

1. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogukról csak a teljes vételár megfizetését követően mondanak le, a vételár megfizetéséig az Eladók a tulajdonjogukat fenntartják.
Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön okiratba foglalt eladói **bejegyzési engedély Földhivatalba történő benyújtásáig** a jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan egészére, az Ingatlan tulajdoni lapjára a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** (179/2023.(V.15.) Korm.rendelet 20.§ 18. pont, 45.§) a Vevő javára 32/160-ad arányban ***a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított*** **határozatlan időre bejegyzésre** kerüljön az Ingatlan 32/160-ad arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában.
2. A szerződő felek megállapodása alapján az Eladók csak a teljes vételár kiegyenlítését követően kiadásra kerülő, letétbe helyezett külön nyilatkozatukban járulnak hozzá feltétel nélkül és visszavonhatatlanul ahhoz, hogy a Vevő 32/160-ad arányú tulajdonjoga az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában az Ingatlan-nyilvántartásba *adásvétel* jogcímén bejegyzésre kerüljön az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
3. A szerződő felek megállapodása alapján az **Eladók** ezen külön okiratba foglalt **nyilatkozatukat (bejegyzési engedély)** 4db egymással egyező, Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában a **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg** az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyezik** azzal a letéti utasítással, hogy a letétkezelő ügyvéd ezen okiratot csak és kizárólag abban az esetben adhatja ki a Vevő részére, illetve használhatja azt fel a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzése érdekében, amennyiben a teljes vételár az Eladók részére már maradéktalanul megfizetésre és ennek ténye a letéteményes ügyvéd felé bármely szerződő fél részéről hitelt érdemlően és aggálymentesen igazolásra került. Ezen esetben a letéteményes okiratszerkesztő ügyvéd 5 munkanapon belül köteles, illetve jogosult a nála letétbe helyezett nyilatkozatot (bejegyzési engedély) a Földhivatalba benyújtani.
Az Eladók a vételár megfizetéséről kötelesek írásban(e-mail) értesíteni (3.3. pont) az eljáró ügyvédet, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy ezen esetben a teljes vételár megfizetéséről szóló értesítést követő 5 munkanapon belül köteles, illetve jogosult a nála letétbe helyezett nyilatkozatot (bejegyzési engedély) a Földhivatalba benyújtja.
Felek rögzítik, hogy az eladói írásbeli értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé, és eljáró ügyvéd a Vevő igazolása alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtására.
Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
4. A letétbehelyezés tényéről a letétkezelő ügyvéd letéti igazolást/szerződést ad ki a Vevő részére. Szerződő felek a jelen szerződést, illetve a külön okiratba foglalt letéti szerződést egyben letéti igazolásnak is tekintik.
Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
A dátummal ellátott, Eladók által aláírt és ügyvédi ellenjegyzést tartalmazó okirat (bejegyzési engedély) a letéti feltételek teljesülésével hatályosul.
5. A Szerződő Felek azonnali, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye a szerződéssel átruházni kívánt Ingatlan 32/160-ad arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában Nagy Péter Vevő, mint jogosult javára az Ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.
A Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a jelen pont szerinti tény feljegyzését követően további jogokat - a jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a Tv. 16. § *e)* és *f)* pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel - csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A feljegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell. A tény feljegyzését követően az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal szerzi meg az Ingatlan tulajdonjogát. Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésében erre utalni kell.

7. **Költségek viselése, illeték-kedvezmény**

Szerződő felek megállapodása alapján a jelen jogügylettel felmerült valamennyi költség, szolgáltatási díj, ügyvédi munkadíj és illeték Vevő terhét képezi.
A **Vevő** nyilatkozza, hogy az **Itv. 26. § (1) p.) pont** szerinti **illetékmentességet** kívánja igénybe venni.

8. **Egyéb rendelkezések**

1. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen okirat rendelkezéseit teljes terjedelmében megértették, az a jognyilatkozataikkal, ügyleti akaratukkal, szándékukkal teljes mértékben megegyezik, azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik és jelen okirat aláírásával is elismerik, hogy a jelen szerződést a vonatkozó adó- és illetékszabályok ismeretében és az azokból eredő kötelezettségük tudatában kötötték meg. Az okiratot szerkesztő ügyvéd felhívja a szerződő felek figyelmét arra, hogy az általuk megkötött ügylettel összefüggésben olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség merülhet fel, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá.

[redacted]

Kiss Róbert	Vitko Ervin	Kassová Csilla	Nagy Péter
Eladó1	Eladó2	Eladó3	Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Esztergom, 2026. október 22. napján:

Dr. Kozma Károly
ügyvéd
1400 Nyíregyháza, Belső krt. 59. I.em
KASZ: 36063944
Tel.: +3620/398-4047

Dr. Kozma Károly ügyvéd
KASZ: 36063944

2. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt megismertek, tisztáztak, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. Az Eladók kijelentik és szavatolják a Vevő részére, hogy a jelen szerződés alapján megtett, valamint a Vevő részére adott nyilatkozataik minden tekintetben igazak, pontosak, teljesek és nem félrevezetőek, a Vevő rendelkezésére bocsátották a jelen jogügylet megkötéséhez szükséges valamennyi dokumentumot és információt. A Vevő a jelen szerződést az Eladók szavatosságvállalásai alapján és az azokban foglaltakra tekintettel kötik meg.
3. Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai, alaki szabályok szerint módosíthatják, egészíthetik ki. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás-, kiegészítés lehetőségét kizárják. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos álláspontjukat, nyilatkozataikat írásban, ajánlott levél útján teszik meg. A szóban vagy ráutaló magatartással tett nyilatkozat érvénytelen.
4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3.§-a alapján az **energetikai tanúsítvány** elkészítéséről a tulajdonosnak, azaz Eladóknak gondoskodnia kell, és azt legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőnek át kell adniuk. Szerződő Felek kijelentik, hogy energetikai tanúsítvány **készítése nem szükséges.**
5. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket a szerződéskötéskor hatályos adatkezelési szabályzatáról, azt Felek rendelkezésére bocsátotta, azt Felek teljes körűen megismerték. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződésben rögzített, továbbá az eljáró ügyvéd által a jogszabályban előírt ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítése során eljáró ügyvéd birtokába jutott személyes adataik, az eljáró ügyvéd részére adott megbízás tárgyában és keretében (adásvételi szerződés okiratkészítés, ellenjegyzés, földhivatal előtti képviselet) kezelheti, illetve a megbízás teljesítéséhez szükséges illetékes hatóságok, intézetek (földhivatal, adóhivatal, hitelező bank, stb.) részére továbbíthatja, továbbá ezen adatokat nyilvántarthatja jogszabályban előírt kötelezettség szerint.

9. **Teljességi záradék**

Szerződő felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:87.§ (1) bekezdésére figyelemmel jelen szerződés a felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a jelen írásbeli szerződésbe nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat vesztik. Szerződő felek a Ptk. 6:59.§ (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kizárják a Ptk.6:63.§ (5) bekezdésben foglaltak alkalmazását.

10. **Meghatalmazás**

Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízást adnak **Dr. Kozma Károly 4400 Nyíregyháza, Belső krt. 59.** szám alatti székhelyű ügyvédnek – aki a meghatalmazást, illetve megbízást jelen okirat aláírásával megerősítetten elfogadja - jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali, kifüggesztési-, gyámhivatali-, és valamennyi egyéb jelen jogügylethez kapcsolódó bármely eljárásban teljes körű képviseletük ellátására.
Az ügyvédi meghatalmazás kiterjed az eladók tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló Ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre.
Szerződő felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, figyelemmel arra is, hogy az a jelen jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat teljes körűen tartalmazza. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd megbízása – a földhivatali eljárásban való képviseleten túlmenően - kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, annak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás. Jelen szerződés aláírásával valamennyi szerződő Fél kijelenti továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd megbízása nem terjedt ki az Ingatlan-adásvételhez kapcsolódó általános adózási és illeték-fizetési feltételekre vonatkozó tanácsra. Valamennyi szerződő Fél kijelenti emellett, hogy a fenti tájékoztatást megértette és tudomásul vette, és valamennyi szerződő Fél nyilatkozik, hogy a jelen szerződést annak aláírása előtt a pénzügyi, illetőleg adótanácsadója által adott részletes és teljeskörű tanácsok és információk ismeretében köti meg.
A Felek a jelen Szerződésben szereplő adatokat körültekintően ellenőrizték (különös tekintettel a vételárra, a bankszámlaszámokra és a határidőkre).
Felek egyetértő megállapodásukkal az okiratot szerkesztő ügyvéd kártérítési felelősségét az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28.§(6) bekezdése alapján korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részét. A szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az okiratkészítés előtt tájékoztatta a feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltakról, mely szerint az ügyvéd köteles a szerződő felek személyazonosságának ellenőrzésére. Ennek keretében az eljáró ügyvéd – a felek előzetes hozzájárulása alapján – a felek személyi igazolványairól, lakcím és adókártyáiról másolatot készített, mely másolatkészítéshez és az ezzel kapcsolatos adatkezeléshez a felek jelen okirat aláírásával is hozzájárulnak. Okiratszerkesztő ügyvéd Feleket a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (2017. évi LIII. tv.) szabályairól részletesen kioktatta, a feleket az okiratszerkesztő ügyvéd azonosítását elvégezte, melyet felek tudomásul vettek. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben rögzítette. Felek kijelentik, hogy az ügylet során saját maguk nevében és javára járnak el, sem maguk, sem hozzátartozójuk nem minősül kiemelt közszereplőnek.
Felek jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák és megbízzák eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen véletlenül, szerkesztési hiba folytán okból bekövetkezett nyilvánvaló név-, szám-, betű-, vagy egyéb elírás- vagy számítási hiba esetén az elírást vagy számítási hibát a felek további hozzájárulása nélkül, helyettük és nevükben is kézjegyével ellátva kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes hivatal/hatóság előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Eljáró ü[redacted]bízást, i[redacted]meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfog[redacted]

Kiss Robert	Vitkó Ervin	Kassová Csilla	Nagy Péter
Eladó1	Eladó2	Eladó3	Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Esztergom, 2026. október 22. napján:

Dr. Kozma Károly ügyvéd
KASZ: 36063944

Dr. Kozma Károly
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Belső krt. 59. I.em
KASZ: 36063944
Tel.: +3620 / 398 4047

Jelen szerződés aláírásával a Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés tartalmát kölcsönös alkufolyamat eredményeként, minden befolyástól, tévedéstől és fenyegetéstől mentesen, saját hosszú távú gazdasági érdekük figyelembevételével alakították ki; a Felek tisztában vannak továbbá a szerződésben vállalt kötelezettségeikkel, azok teljesítésére magukat képesnek tartják. A Felek nyilatkoznak továbbá, hogy tisztában vannak a szerződésben vállalt kötelezettségeiknek saját magukra gyakorolt hatásával.
Szerződő felek jelen okiratot – melyet tényvázlatként is elfogadtak –, annak elolvasását és együttes értelmezését követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, minden kényszertől és befolyástól mentesen, szabad akaratukból, jóváhagyólag aláírták. Felek jelen szerződés aláírásával annak egy-egy eredeti példányának átvételét is elismerik.
Jelen szerződés 10 eredeti példányban készült, melyből 1 eredeti példány a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel ellátott papír alapú okmányon, 9 eredeti példány ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formában készült.

Kelt: Nyíregyháza, 2026. október 14.

[redacted]

Nagy Péter
Vevő

Kelt: Esztergom, 2026. október 22.

[redacted]

Kiss Róbert
Eladó1

Vitko Ervin
Eladó2

Kassová Csilla
Eladó3

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Esztergom, 2026. október 22-én:

Dr. Kozma Károly
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Belső krt. 59. I.em
KASZ: 36063944
Tel.: +3620 / 398 4047

Dr. Kozma Károly ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Belső krt. 59.
/KASZ: 36063944/

[redacted]

.....	.....	.....	.....
Kiss Róbert	Vitko Ervin	Kassová Csilla	Nagy Péter
Eladó1	Eladó2	Eladó3	Vevő

Készítettem, a Szerződő felek aláírták, és ellenjegyzem Esztergom, 2026. október 22. napján:

.....
Dr. Kozma Károly ügyvéd
KASZ: 36063944