ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről* **Garai Tamás István**, [redacted] idő: [redacted] anyja neve: [redacted] személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] lakcíme: 4233 Balkány, Dessy tanya 11., magyar állampolgár), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**

másrészről **Varga Attila**, született [redacted] neve: [redacted] személyi azonosító je[redacted] zonosító jel[redacted] lakcíme: 4400 Nyíregyháza, Zimony u. 12., magyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő,** *együttesen:*

Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

I. AZ INGATLAN

1.1 **Eladó kijelenti és szavatolja, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban a Nyíregyháza, külterület, 0532/72 helyrajzi számú, 4315 m2 területű, erdő besorolású, 0.73 AK értékű ingatlan.**

1.2 Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd lehívta, és kinyomtatta az ingatlan tulajdoni lapjának másolatát. A tulajdoni lap másolatának III. része olyan bejegyzést nem tartalmaz, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, de az ingatlanra két vezetékjog van bejegyezve, a **Tiszamenti Regionális Vízművek** (címe: 5000 Szolnok, Kossuth u. 5. szám) és az **OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt.** (címe: 4024 Debrecen, Kossuth u. 41.) javára.

Eladó **szavatosságot** vállal azért, hogy az 1.1 pontban megjelölt ingatlan egyebekben **per-, igény- és tehermentes**, és senkinek sincs olyan joga, vagy igénye, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy zavartalan használatát akadályozná, vagy korlátozná.

Felek rögzítik azt is, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötéskor hatályba még nem lépett erdőgazdálkodói szerződés nem érinti.

II. A FELEK

2.1 **Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, így a Vevő belföldi természetes személynek minősül.**

2.2 Vevő kijelenti, hogy nem minősül sem földművesnek, sem erdőgazdálkodónak.

Vevő az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Erdőtörvény) rendelkezéseire figyelemmel kifejezetten nyilatkozik, hogy a jelen szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartásban vagy erdészeti nyilvántartásban bejegyzett erdőgazdálkodói státusszal nem rendelkezik.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 30 (harminc) napon belül az erdészeti hatóságnál saját maga kezdeményezi erdőgazdálkodóként történő nyilvántartásba vételét. Vevő tudomással bír arról, hogy az erdőgazdálkodói tevékenységet az Erdőtörvényben előírt jogosult erdészeti szakszemélyzet (szakirányító) bevonásával köteles ellátni, és vállalja, hogy ezen jogszabályi kötelezettségének eleget tesz.

Kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az ingatlant nem fogja tovább értékesíteni, a művelési ágát nem kívánja megváltoztatni, nem kívánja beépíteni, az ingatlan jelenlegi állapotát megőrizve fogja használni.

[redacted] [redacted]

Garai Tamás István – Eladó Varga Attila - Vevő

2.3 Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdése alapján a tulajdonszerzésének akadálya nincs, mivel a megjelölt ingatlan megvásárlásával sem lesz a birtokában az 1 hektár területnagyságot meghaladó termőföld, illetve részarány-tulajdonnal sem rendelkezik.

2.4 A Vevő nyilatkozza továbbá az alábbiakat:

a) nem áll a mező- és erdőgazdasági földek szerzési tilalmát megállapító jogszabály személyi hatálya alatt.

b) a Földforgalmi törvény 13. §, 14. § és 15. §-aiban foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megszerzett erdőgazdasági föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz az erdőhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az erdőt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, a tulajdonjogot nem idegeníti el, és az ingatlanon nem alapít vagyoni értékű jogot.

c) a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs (földhasználati díjtartozás).

d) a jelen okirat szerinti szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

III. AZ ADÁSVÉTEL

3.1 **Felek kijelentik, hogy Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1.1 pontban megjelölt ingatlant.**

3.2 Felek az 1.1 pontban megjelölt ingatlan vételárát **4. 500. 000 Ft**-ban, azaz **Négymillió-ötszázezer forintban** állapítják meg. A szerződő Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) és a hatósági jóváhagyási gyakorlat előírásainak megfelelően a teljes vételárat az alábbiak szerint bontják meg:

a) a földérték (erdőtalaj és a terület elhelyezkedésének értéke): **4. 000. 000 Ft**, azaz Négymillió forint.
b) a területen található lábon álló faállomány (fatömeg) értéke: **500. 000 Ft**, azaz Ötszázezer forint.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a földértéket elsősorban az ingatlan kivételes elhelyezkedése alapján állapították meg.

Szerződő Felek kijelentik és igazolják, hogy a faállomány értékének meghatározása az ingatlanra vonatkozó hatályos erdőterv adatai, valamint a faállomány kora, fafaja és becsült fatömege alapján, a piaci viszonyoknak megfelelően történt.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon felépítmény nincs.

3.3 Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, átutalással fizet meg **500. 000 Ft.-ot** az Eladónak az általa megjelölt, az **MBH Bank Nyrt.-nél vezetett** * számú bankszámlájára.

Felek abban állapodnak meg, hogy a vételár-rész egyben kifejezetten **foglaló is.** Szerződő Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról teljes körű tájékoztatást kaptak. A foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghiúsulás estén a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszakövetelésétől való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kártérítésbe, és a kötbérbe azonban a foglaló összege beszámít. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

* kieg. [redacted]

[redacted]

Garai Tamás István – Eladó

[redacted]

Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arról, hogy amennyiben egy elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, avagy az illetékes hatóság a Vevő érdekkörén kívül álló ok miatt nem hagyja jóvá jelen szerződés alapján a Vevő tulajdonszerzését, azért egyik fél sem felelős, tehát a foglaló összege is visszajár.

3.4 Felek abban állapodnak meg, hogy Vevő a vételár második, egyben utolsó részletét, **4. 000. 000. Ft**-ot, azaz **Négymillió forintot** az illetékes mezőgazdasági szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 3 munkanapon belül fizeti meg az Eladónak, **átutalással**, az előző pontban már megjelölt bankszámlára.

3.5 Vevő kijelenti, hogy a vételár megfizetésének a megjelölt módját mindketten elfogadják.

IV. A SZERZŐDÉS JÓVÁHAGYÁSA

4.1 Felek tudomással bírnak arról, hogy mivel a megvásárolni kívánt erdő-ingatlan termőföldnek minősül, a jelen szerződés jóváhagyása a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) hatálya alatt történik.

A jelen szerződés teljes hatálybalépésének feltétele az adásvétel tárgyát képező ingatlan települési jegyzőjének elővásárlási jogra jogosultak nyilatkozattételi jogosultsága eljárásának lefolytatása, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt célból.

A Felek a szerződést szerkesztő jogi képviselőjük útján a jelen vételi ajánlatnak is minősülő adásvételi szerződést az ellenjegyzést követő 8 (nyolc) napon belül benyújtják a földterület fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek, amely továbbküldi majd az illetékes települési önkormányzat Jegyzőjéhez, kérve a kifüggesztésre vonatkozó eljárás lefolytatását, majd annak eredményét követően az erre vonatkozó igazolások kiadását.

4.2 Szerződő felek megértették az eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy elővásárlásra jogosult személy által a jogszabályi kellékeknek megfelelően tett elővásárlási nyilatkozat érvényes ajánlatnak minősül, így vele a szerződés érvényesen létrejön. Felek tudomásul veszik, hogy az előbb megjelölt jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel ezen adásvételi szerződés, annak aláírásával közöttük érvényesen létrejön, azonban a megjelölt elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás lefolytatásáig nem lép teljes hatályba (függő hatályú szerződés).

A szerződés részbeni hatályba akkor lép, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyitva álló határidő lejár és az elővásárlásra jogosultak egyike sem gyakorolja az őt megillető jogot, így a szerződésben a vevői pozíciót ténylegesen a jelen szerződésben Vevőként nevesített személy foglalja el.

4.3 Felek tudomással bírnak továbbá arról is, hogy az elővásárlási jog gyakorlására lehetőséget biztosító eljárás lefolytatását követően szükséges az illetékes Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása.

A szerződés teljes hatálybalépésének feltétele az igazgatási szerv jóváhagyása, mely eljárás eredményeként és a fenti eljárásokat követő 30 napon belül jogosultak felek jogi képviselőjük útján az illetékes ingatlanügyi hatóságnál eljárni a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő átvezetése céljából. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmenetei szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (*a továbbiakban*: *Fetv.*) 18/A §. (2) bekezdése szerint a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés *b)* pontja alapján tett, az adás-vételi szerződésre vonatkozó elfogadó nyilatkozat akkor vehető figyelembe, ha az elővásárlási joggal érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adás-vételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony.

[redacted] - Eladó

[redacted] Attila - Vevő

V. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

5.1 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Vevő csupán az illetékes mezőgazdasági szervnek a jóváhagyó határozata birtokában jogosult kérni a tulajdonjogának bejegyzését. Az adásvételi szerződés csupán ezen engedély beszerzését követően válik hatályossá.

5.2 Felek újra rögzítik, hogy a Vevő az előző bekezdésben is megjelölt határozat beszerzését követő 3 munkanapon belül fizeti meg vételár második részletét. Eladó a vételár teljes mértékű megfizetésekor, külön okiratban nyilatkozik arról, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájárul, de a hozzájáruló nyilatkozat aláírt példányát már most ügyvédi letétbe helyezi az eljáró ügyvédnél.

5.3 Az Eladó és az eljáró ügyvéd a letéti szerződés tartalmát a következőkben állapítják meg. Az itt meghatározott letéti szerződés alapján eljáró ügyvéd jogosult, és köteles a hozzájáruló nyilatkozatokat magánál tartani. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetésének igazolását követően az eljáró ügyvéd köteles 3 munkanapon belül az illetékes kormányhivatalhoz benyújtani a letétbe helyezett nyilatkozatokat.

Felek rögzítik, hogy az Eladó haladéktalanul, a vételár jóváírásától számított 3 munkanapon belül köteles írásban a garaitamas79@freemail.hu címről az eljáró ügyvéd drzsiroszsolt@gmail.com e-mail címére küldött elektronikus levélben igazolni azt, hogy a vételár utolsó részét Vevő a részére megfizette. Amennyiben Eladó az igazolást elmulasztja, az eljáró ügyvéd a Vevőtől eredeti, az átutalást teljesítő pénzintézet által az utalásról kiállított igazolást, bizonylatot is elfogadhat.

Amennyiben a Felek a szerződéstől elállnak, vagy a teljes vételár kifizetésére bármely ok miatt nem kerül sor, eljáró ügyvéd köteles a hozzájáruló nyilatkozatokat megsemmisíteni, vagy pedig azokat az Eladónak maradéktalanul visszaadni. Eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével, Eladó jelen szerződés aláírásával az ügyvédi letéti szerződés szabályait elfogadják.

VII. EGYEBEK

6.1 Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan birtokának átruházása a vételár teljes mértékű megfizetésének a napján megtörténik.

6.2 Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák, és meghatalmazzák **Dr. Zsiros Zsolt egyéni ügyvédet** (4029 Debrecen, Dobozi utca 11. fszt. 2.) a szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, a Földforgalmi törvényben meghatározott, a szerződés teljes hatálybalépéséhez szükséges eljárásokban a Felek meghatalmazott képviselőjeként, valamint az adóhatóság felé benyújtandó B400-as adóhatósági adatlap aláírásával kapcsolatosan teljes jogkörrel járjon el. Ezen belül az illetékes kormányhivatal előtti eljárásban az Eladó tulajdonjogának törlése, míg a Vevő a tulajdonjogának bejegyzése érdekében bízzák meg az eljáró ügyvédet.

Dr. Zsiros Zsolt ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást, és a meghatalmazást elfogadja.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével, és Vevő tulajdonszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek Vevőt terhelik.

6.3 Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a szerződés teljes hatálybalépéséről, beleértve mind a birtokba bocsátásról, valamint a termőföld ingatlan átruházására vonatkozó adó- és illetékfizetési kötelezettségről adott tájékoztatását megértették, és azt a rájuk vonatkozó részben magukra nézve kötelezőnek tekintik.

[redacted] – Eladó

[redacted] Varga Attila - Vevő

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd személyi adataikat az ügyvédekre vonatkozó szabályoknak megfelelően azonosította, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerinti ügyfél-átvilágítást elvégezte. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd a Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, valamint a jogügylet tartalmáról meggyőződött.

Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd a Feleket előzetesen tájékoztatta a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ügyvédeket terhelő bejelentési kötelezettségről, úgyszintén az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről is. Felek személyes adataik kezeléséhez jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak. Felek jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, az abban foglaltak helyesen kerültek rögzítésre.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és a további, hatályos jogszabályok az irányadók.

Kelt: Nyíregyháza, 2026. október 07. napján

[redacted]

[redacted]ai Tamás István – Eladó

[redacted]

Varga Attila - Vevő

Dr. Zsiros Zsolt ellenjegyző ügyvéd (Debreceni Ügyvédi Kamara tagja, Kamarai azonosító szám: 36071776, 4029 Debrecen, Dobozi utca 11. fszt. 2.) kijelentem, hogy jelen szerződést szerződő felek előttem, saját kezűleg írták alá a nevük feletti keltezésének időpontjával azonos helyen és napon, és ennek alapján a szerződést **Nyíregyházán, 2026. október 7. napján ellenjegyzem**, és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

Dr. Zsiros Zsolt
ügyvéd
4029 Debrecen, Dobozi u. 11. fszt. 2.
Adószám: 51911087-1-29
Mobil: (+36-70) 778-5319
Tel./Fax: (+36-52) 787-153

Dr. Zsiros Zsolt
ellenjegyző ügyvéd

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

Érkezett: 2026 OKT. 19

573601 Szám: Melléklet:

Előszám: Előadó: