A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkezett: 2026 OKT. 23
575.683

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött **Képes János** születési neve: Képes János (sz.: , , ., an.: , sz.sz.: , adóasz.: , sz.ig.sz.:) 2310 Szigetszentmiklós, Dózsa György utca 21. szám,
Képes Györgyi Zsuzsanna születési neve: Képes Györgyi Zsuzsanna (sz.: , , an.: sz.sz.: adóasz.:) 2310 Szigetszentmiklós, Dózsa György utca 21. szám, (képviseletében Képes János tulajdonostárs/meghatalmazott)
Képes Viktor János születési neve: Képes Viktor János (sz.: ., an.: , sz.sz.: , adóasz.:) 2310 Szigetszentmiklós, Kürt köz 9. 1. a. szám, (képviseletében Képes János tulajdonostárs/meghatalmazott) alatti lakosok, ***mint eladók*** (továbbiakban eladók), **másrészről**
Ökrösné Képes Ilona születési neve: Képes Ilona (sz.: ., an.: sz.sz.: adóasz.: sz.ig.sz.:) 4400 Nyíregyháza, Honfoglalás utca 47. szám alatti lakos, ***mint vevő*** (továbbiakban vevő) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1./ Eladók kijelentik, hogy Képes János eladó 1/2 tulajdoni hányaddal, Képes Györgyi Zsuzsanna eladó 1/4 tulajdoni hányaddal, és Képes Viktor János eladó 1/4 tulajdoni hányaddal tulajdonosai a **4461 Nyírtelek, külterület 02/100 hrsz-ú**, 1243 m2 területű, 2,70 ak. értékű, „gyümölcsös" megjelölésű külterületi ingatlannak.
Felek megállapítják, hogy a Nyírtelek Város Önkormányzatának hatályos településrendezési terve alapján a föld belterületi (falusias építési övezet) övezetbe sorolása megtörtént.

2./ Eladók eladják, vevő megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 részét.
Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga nincs fenti ingatlan vonatkozásában.

3./ Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant terheli az OPUS Titász Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog. Eladók kijelentik, hogy fentieken túl az 1. pontban megjelölt ingatlan per – teher és igénymentes.
Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan egyéb jogügyletben lekötve nincs.
Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban megjelölt ingatlanra hatályos földhasználati szerződés nem áll fenn. Fentiek alapján Eladók kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti.

4./ Szerződő felek az 1. pontban megjelölt **Nyírtelek külterület 02/100 hrsz.-ú** ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **3.000.000 Ft** –ban azaz Hárommillió forintban határozzák meg.

4.1. Vevő az 3.000.000 Ft vételárat jelen szerződés aláírásának időpontjáig átutalással fizette meg az eladók részére, az eladók által megjelölt számlára.
Eladók az általuk megjelölt számlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismernek el.
Eladók elismerik és nyugtázzák a 3.000.000 Ft vételár hiánytalan megfizetését.

./.

Képes János eladó	Képes Györgyi Zsuzsanna eladó	Képes Viktor János eladó	Ökrösné Képes Ilona vevő
	képv.: Képes János meghatalmazott	képv.: Képes János meghatalmazott	

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565

4.2. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő vételár kizárólag a föld ellenértéke, mivel ültetvény, gazdasági épület és a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs az ingatlanon.

5./ Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlant a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg veszi birtokba. Vevő ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli a fenntartással járó terheit.

6./ Eladók a vételár teljes és hiánytalan megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Nyírtelek 02/100 hrsz.-ú ingatlanra Ökrösné Képes Ilona vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányaddal adásvétel jogcímén az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

7./ Jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik. Szerződő felek kijelentik, hogy a vonatkozó hatályos adó- és illetékjogszabályok tartalmát ismerik, azok tartalmáról az okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak. A megbízás és tájékoztatás az adó és az illeték pontos összegének kiszámítására nem terjed ki.

8./ Szerződő felek meghatalmazást adnak dr. Weisz Gyöngyi 4465 Rakamaz, Szent István út 52. szám alatti ügyvéd (kasz: 36071565, e-mail: drweiszgy@gmail.com, tel.: 06203135760) részére jelen adásvételi szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére és a tulajdonjog bejegyzési eljárásban a Földhivatal és valamennyi hatóság előtti képviseletükre. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az Ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra B400e űrlapon– az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok. Felek megállapítják, hogy Képes Györgyi Zsuzsanna eladó és Képes Viktor János eladó helyett jelen jogügyletnél Képes János tulajdonostársuk jár, a csatolt meghatalmazás alapján.

10./ Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlannal kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. Törvény 21. §-ában megjelölt törvényi kötelezettségüknek az ott megjelölt határidőben eleget tesznek, valamint vevő kijelenti, hogy ezen törvény 13. § - 15. § -ában megjelölt feltételeknek megfelel.
Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik rész-arány tulajdonnal.
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. Törvény 10. § (1) és (2) bekezdése alapján az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, tekintettel arra, hogy **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy** és kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

11./ Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra hatályos földhasználati szerződés nem áll fenn, a földterület használói az eladók voltak.
Fentiek alapján Eladók kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti.

./.

Képes János eladó	Képes Györgyi Zsuzsanna eladó	Képes Viktor János eladó	Ökrösné Képes Ilona vevő
	képv.: Képes János meghatalmazott	képv.: Képes János meghatalmazott	

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565

12./ Vevő a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §-ának 2. pontja szerinti belföldi természetes személyként vásárolja meg az 1. pontban megjelölt termőföldet és kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §-ának 2. pontja szerint, mint belföldi természetes személy jogosult megszerezni jelen szerződés tárgyát képező föld birtokát, tekintettel arra, - hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – a birtokában lévő földterület nagysága 1200 hektár mértéket nem haladja meg (birtokmaximum).
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt.

13./ Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bek. meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

14./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás), továbbá arról is, hogy jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

15./ Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek.

16./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladók és vevő adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd Vevő és Eladók személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

17./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a felek nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.

18./ Eladók és vevő az Ingatlan Adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányoztuk, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértettük, jelen szerződést elolvastuk, közösen értelmeztük, és megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.
Felek jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják.
Rakamaz, 2026. október 22.

Képes János eladó	Képes Györgyi Zsuzsanna eladó	Képes Viktor János eladó	Okrösné Képes Ilona vevő
	képv.: Képes János meghatalmazott	képv.: Képes János meghatalmazott	

Készítettem és ellenjegyzem Rakamazon, 2026. október 22. napján :

dr. Weisz Gyöngyi
Ügyvéd, kasz: 36071565

A közlekkel ideje: 2026.11.03.
A közlés kezdőnapja: 2026.11.04.
lejárat: 2026.12.03. Jogvesztő határidő!
A levelek ideje: 2026.12.04.

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565