A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Mitruska Vivien

4558 Ófehértó, Besenyődi út 54. szám alatti lakos – mint **eladó** – másrészről

Lénárd Ildikó Erzsébet

4488 Beszterec, Táncsics utca 1. szám alatti lakos, tartózkodási helye: 9200 Mosonmagyaróvár, Szent István Király út 86-88., 2. emelet 8. szám– mint **vevő** – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a per-, teher-, igény- és széljegymentes **Tiszatelek külterületi 0134/10 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, *kivett tanya, gyümölcsös* művelési ágú, 3021 m² térmértékkel felvett, 4,49 Aranykorona értékű és a valóságban 4486 Tiszatelek, Árpád utca 6. szám alatt található ingatlan.

2. A vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan megvásárlására **4.000.000.- Ft, azaz négymillió forint** vételáron. A szerződő felek a föld értékét 1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint összegben, az azon található felépítmény értékét pedig 3.000.000.- Ft, azaz hárommillió forint összegben állapítják meg. A felek kijelentik, hogy az ingatlanon ültetvény, valamint agrotechnikai létesítmények nem találhatóak. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-19.§ rendelkezései szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

3. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevő által tett vételi ajánlatot elfogadja; az eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant eladja a vevőnek a 2. pontban rögzített vételáron.

4. Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18- 19. § alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés kizárólag a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztés lejárta időpontjában, illetve a Magyar Állam nevében eljáró földalapkezelő szerv részére biztosított elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő elteltét követően lép hatályba abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a vevőnél előrébb álló személy, vagy a Magyar Állam az elővásárlási jogát joghatályosan nem gyakorolja.

5. A vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant a 2. pontban megjelölt vételárért megtekintett és megismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolja, és az ingatlan kölcsönösen kialkudott teljes vételárát az alábbi ütemezés szerint teljesíti az eladó részére:

   - a vevő **1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint** összegű vételárrészt jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, saját erőből, banki átutalással fizet meg az eladó részére oly módon, hogy a vevő a vételárrész összegét az eladó által közölt – Raiffeisen Bank Zrt. pénzintézet által vezetett – lakossági folyószámlára utalja (számlatulajdonos: Mitruska Vivien). Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az általa közölt lakossági folyószámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. A teljesítés napja a banki jóváírás napja.

   - a vevő a fennmaradó **3.000.000.- Ft, azaz hárommillió forint** összegű vételárrészt a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata vevő általi kézhezvételének napját követő 8 (nyolc) banki napon belül szintén saját erőből, banki átutalás útján vállalja teljesíteni az eladó részére oly módon, hogy a vevő a vételárrész összegét az eladó által közölt – Raiffeisen Bank Zrt. pénzintézet által vezetett – lakossági folyószámlára utalja (számlatulajdonos: Mitruska Vivien). Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az általa közölt lakossági folyószámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő szerződésszerű és joghatályos teljesítésnek ismeri el. A teljesítés napja a banki jóváírás napja.

     Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést nem a jelen szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá, vagy nem hagyja jóvá, abban az esetben az eladó köteles a vevő által teljesített vételárrész összegét haladéktalanul visszafizetni a vevő részére.

6. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant legkésőbb a kölcsönösen kialkudott teljes vételár vevő általi maradéktalan kiegyenlítését követő 8 (nyolc) naptári napon belül a vevő birtokába adja, aki a birtokba lépés időpontjától kezdődően jogosult húzni az ingatlan hasznait, valamint ugyanezen időponttól kezdve köteles viselni az ingatlan használatával felmerülő terheket. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával is szavatol a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy a 4. pontban rögzítetteken túl az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában harmadik személy(ek)nek nincs és nem lesz olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy gátolná. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant közüzemi- és egyéb díjtartozás nem terheli. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanon a lakossági vízellátás nem biztosított. Szerződő

Mitruska Vivien
eladó

Lénárd Ildikó Erzsébet
vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2026. október 22.
Dr. Nagy László Zoltán ügyvéd (KASZ-szám: 36065951)

felek a birtokba adással egyidejűleg közösen rögzítik a közüzemi fogyasztásmérők állását, és ez alapján közvetlenül számolnak el egymással. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés alapján a vevő köteles a közüzemi szolgáltatók mérőóráit a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 (tizenöt) naptári napon belül a saját nevére átíratni. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező föld hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés hatálya alatt nem áll.

7. Az eladó kizárólag a kölcsönösen kialkudott teljes vételár vevő általi maradéktalan kiegyenlítésének időpontjában, külön nyilatkozatban járul hozzá ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban „adásvétel" jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

8. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjaiban rögzített feltételeknek nem felel meg, földművesnek nem minősül, azonban a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt, így a vevő tulajdonszerzésének a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdése alapján jogszabályi akadálya nincs. A vevő a szerződés aláírásával kijelenti továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlásával termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, termőföld-birtokának mértéke az 1200 hektárt, részarány-tulajdonának a mértéke pedig a 6000 Aranykorona értéket nem haladja meg. Szerződő felek az okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy az eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos egyéb jogokat is átruházza a vevőre, így a vételár a történelmi bázisjogosultság ellenértékét is magába foglalja.

9. A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

   A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

   A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

   A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésén túl az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányában a szerződés érvénytelen. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával teljes körű maghatalmazást ad a vevőnek arra, hogy a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított nyolc naptári napon belül négy példányban átadja az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes jóváhagyás céljából.

11. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy mindketten nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem korlátozzák.

12. Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illeték-kötelezettségeikről, a jogügylethez kapcsolódó adónemekről, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről, valamint az ügyletre vonatkozó egyéb, különösen az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok tartalmáról. Az ingatlan adásvételével kapcsolatos valamennyi költség, így különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték a vevőt terheli. A vevő egyúttal elismeri, hogy a B400E számú adatlap, valamint az ügylet kapcsán igénybe vehető illetékkedvezmények köre – a B400E számú adatlap alapján – eljáró ügyvéd részéről ismertetésre került. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy mint vagyonszerző köteles a B400E adatlapot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal számára benyújtani; a vevő az okirat aláírásával megbízza a szerződést készítő ügyvédet a B400E adatlap Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson keresztül történő benyújtásával, aki a megbízást elfogadja.

   Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 2017. LXXVIII. törvény 42.§ (5) bekezdése alapján eljáró ügyvéd az általuk előadott tényeket valósnak fogadja el. A vevő ennek megfelelően kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd a B400E számú adatlapot az általa előadott tények

Mitruska Vivien
eladó

Lénárd Ildikó Erzsébet
vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2026. október 22.
Dr. Nagy László Zoltán ügyvéd (KASZ-szám: 36065951)

alapján tölti ki, így az eljáró ügyvédet a felek tényelőadására tekintettel semmilyen felelősség nem terheli a B400E adatlap tartalmi elemei vonatkozásában.

13. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylettel összefüggésben az 1) pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány elkészítése, és az energetikai tanúsítvány vevő részére történő átadása szükséges az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt a vevő erre irányuló kifejezett igénye esetén 15 (tizenöt) naptári napon belül átadja a vevő részére.

14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletének 1.13.2. f) pontja alapján a bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésének felülvizsgálatát szükséges elvégezni amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre.

    Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket továbbá arról, hogy a jogszabályváltozás folytán az ellenőrzés nem hagyható el, és nem vonatkozik rá mentesség sem. Felek a tájékoztatás tudomásul vételét az okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák, valamint kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ellenőrzést – amennyiben szükséges – elvégzik.

15. Felek a szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat felvételét nem kérték, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

    Felek és az eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 28.§ (6) bekezdése alapján az ügyvéd kártérítési felelősségét korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvédi kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részét.

16. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben a felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben járnak el.

17. Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli.

18. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadók.

19. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviseletük ellátásával a személyesen eljáró **Dr. Nagy László Zoltán ügyvédet** (DR. NAGY LÁSZLÓ ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA, nyilvántartó ügyvédi kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, székhely: 4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 21., fszt. 6., postázási cím: 4401 Nyíregyháza, Pf. 201., adószám: 19318563-2-15, cégkapu azonosító: 19318563#cegkapu, KASZ-szám: 36065951, telefonos elérhetőség: +36204156228, +36703314383, e-mail elérhetőség: dnlz.ugyved@gmail.com) bízzák meg, aki a megbízást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződés 7 (hét), egyenként 3 (három) magyar nyelvű oldalból álló példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Nyíregyháza, 2026. október 22.

Záradék

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 04.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 04.
A joginyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 05.
és az utolsó napja: 2026. 12. 04.
E határidő jogvesztő!

Tiszavasvári, 2026. november 04.

Mitruska Vivien
eladó

Lénárd Ildikó Erzsébet
vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2026. október 22.
Dr. Nagy László Zoltán ügyvéd (KASZ-szám: 36065951)

