Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal
14/1/2
2026 OKT. 21
Érkezett:
Szám Melléklet
Előszám: Előadó:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely egyrészről

Schatz András Barnabás (születési név [redacted] magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Szarvas utca 2. 3 em. 5 a. szám alatti lakos, mint **eladó** - a továbbiakban, mint Eladó - valamint

Schatz András Barnabásné (születési név: [redacted] magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Eötvös utca 6/B. szám alatti lakos, mint **eladó** - a továbbiakban, mint Eladó - a továbbiakban együttesen, mint Eladók - másrészről

Tar Attila (születési név [redacted] agrárkamarai nyilvántartási szám: [redacted] FELIR azonosító [redacted] magyar állampolgár) 4481 Nyíregyháza, Aranykalász sor 192. szám alatti lakos, mint **vevő** - a továbbiakban, mint Vevő - Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen, mint Szerződő Felek - között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **Eladók egymás között 1/2-1/2 (összesen 1/1) arányú tulajdonát képezi a Nyíregyháza Külterület 0122/135 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „Rét" művelési ágú, 5 minőségi osztályú, 5241m² alapterületű, 1,83 AK értékű ingatlan** (a továbbiakban ingatlan). Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában az illetékes Önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.

2. Eladók per-, teher- és igénymentesség szavatolásával eladják, Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányban, megtekintett, általa megismert állapotban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan Eladók tulajdonát képező összesen **1/1 arányú** tulajdoni illetőségét a **kölcsönösen kialkudott 19.900.000,-Ft, azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer forint vételárért.** Szerződő Felek rögzítik, hogy a kialkudott vételárat értékarányosnak tekintik, így a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják. A vételár a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg Eladókat (9.950.000,-Ft, azaz Kilencmillió-kilencszázötvenezer forint - 9.950.000,-Ft, azaz Kilencmillió-kilencszázötvenezer forint).

[redacted]
Eladó

[redacted]
Eladó

[redacted]
Tar Attila
Vevő

Dr. Karasi Zsolt
egyéni ügyvéd

Dr. Karasi Zsolt
egyéni ügyvéd 1159
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 60. II/1.
Adószám: 50241594-1-35

3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát adásvétel útján megszerezheti, Vevő kijelenti továbbá, hogy földművesnek minősül. Vevőt a SZ-SZ-B. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály [redacted] ügyiratszámon földművesként nyilvántartásba vette. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, azaz olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint, legalább egy éve az őstermelői nyilvántartásban szerepel, az [redacted] számú őstermelők családi gazdaságának tagja. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben foglaltakon kívül egyéb jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy a most megszerzett tulajdoni résszel együtt a tulajdonában, valamint a haszonélvezetében lévő termőföld területe nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti továbbá, hogy a már birtokában, használatában lévő föld területnagysága jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal együtt sem éri el az 1200 hektárt.

4. Eladók szavatolnak azért, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanra a szerződés megkötésének időpontjában harmadik személynek nem áll fent olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzésének és birtoklásának akadályát képezné, vagy azt meghiúsítaná.

5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2. pontban megjelölt teljes vételárat, azaz **19.900.000,-Ft, azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer forint** összeget Vevő jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról történő értesüléstől számított 15 napon belül vállal megfizetni önerőből, átutalással Eladók részére az Eladók gyermeke, **Szakács Tibor Zsoltné nevén álló ERSTE Bank Zrt-nél vezetett [redacted] számú számlára**, mely teljesítést Eladók saját kezükhöz történő teljesítésként fogadnak el.

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók a teljes vételár megfizetésének a napján kötelesek az 1. pontban részletesen körülírt és a szerződés tárgyát képező ingatlant Vevő által megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő birtokába bocsátani, illetve Vevő köteles birtokba venni (birtokátruházás), aki ezt követően jogosult azt használni, hasznait húzni, de ettől kezdve köteles a terheit, valamint a kárveszélyt is viselni.

7. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylethez a mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulása szükséges. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzájárulását nem adja meg, abban az esetben közöttük - a jelen szerződéssel keletkeztetett jogviszonyban - az eredeti állapot helyreállításának van helye.

8. Eladók ezen Ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az ügyben eljáró ügyvédnél letétbe helyezik a **Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának „adásvétel" jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez és Eladók tulajdonjogának törléséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat tartalmazó okiratot (bejegyzési engedély) 4 példányban. Szerződő Felek megállapodnak abban és közösen kérik annak bejegyzését, hogy Eladók az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra fenntartják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. A jelen pontban írtakra figyelemmel Szerződő Felek közösen kérik és Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Nyíregyháza Külterület 0122/135 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „Rét" művelési ágú, 5 minőségi osztályú, 5241m² alapterületű, 1,83 AK értékű ingatlan** egészére 1/1 arányban adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

[redacted]
Eladó

[redacted]
Eladó

[redacted]
Vevő

Dr. Karasi Zsolt
egyéni ügyvéd

Dr. Karasi Zsolt
egyéni ügyvéd 1159
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 60. II/1.
Adószám: 50241594-1-35

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a vételár 5. pontban megjelölt bankszámlán történő jóváírását követően írásban haladéktalanul értesítik eljáró ügyvédet és teljes bizonyító erejű magánokirati formában igazolják eljáró ügyvédnek a teljes vételár megfizetését. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladók ezen kötelezettségüket nem teljesítik, úgy a letéteményes ügyvéd a megfizetés megtörténtének igazolására köteles elfogadni a Vevő által beszerzett hiteles pénzintézeti igazolást is, amely alátámasztja, hogy a teljes vételár összege az Eladók részére az Ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra kerül.

9. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 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 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 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 a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, én ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 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 (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10. A jelen szerződés költségeit, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját és a visszterhes vagyonátruházási illetéket Vevő viseli.

11. Eladók kijelentik, hogy ezen ügylet adójogi következményeivel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették. Vevő a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésével, mértékével, a megfizetés határidejével és az illetékkedvezményekkel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértette. Vevő, mint földműves kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, tehát jogosult az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerinti illetékmentességre, azzal élni kíván.

12. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és tulajdonszerzési képességük korlátozva nincsen. Szerződő Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyazonosító igazolványaikról, lakcím igazolványaikról és adóigazolványaikról az okiratot készítő ügyvéd másolatot készítsen és az adataikat elektronikus úton ellenőrizze. Szerződő Felek tudomásul veszik az ügyvéd tájékoztatását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan teljesülése esetén egymással szemben semmilyen jogcímen további követelésük nincsen. Eladók büntető-, és polgári jogi felelősségük tudatában nyilatkozzák, hogy a jelen jogügylettel az általuk értékesített vagyontárgy nem tartozik bizalmi vagyonkezelési szerződés hatálya alá, az a bizalmi vagyonkezelés hatályán kívül esik.

[redacted]
Eladó

[redacted]
Eladó

[redacted]
Vevő

Dr. Karasi Zsolt
egyéni ügyvéd

Dr. Karasi Zsolt
egyéni ügyvéd 1159
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 60. II/1.
Adószám: 50241594-1-35

13. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák, a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan ügyvédi képviseletével, a földhivataloknál történő eljárásokra, valamint az illetékes Önkormányzatnál a jelen szerződés hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatos eljárásra meghatalmazzák Dr. Karasi Zsolt egyéni ügyvédet (székhely: 4400 Nyíregyháza, Szarvas utca 60. II/1., kamarai azonosító szám: 36062616, mobil: 06-30/542-0388, nyilvántartja: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara /székhely: 4400 Nyíregyháza, Szent István utca 3. III/10/), aki ezen megbízást, illetve meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Vevő meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az ingatlanszerzéssel járó illetékfizetési kötelezettség teljesítése során (B400E NAV adatlap kitöltése, aláírása, illetékes Hivatalhoz történő benyújtása) helyette és nevében eljárjon, valamint teljes jogkörrel képviselje, aki ezen megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

14. Szerződő Felek kikötik, hogy az ingatlan vonatkozásában jelen szerződés a közöttük lévő megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a jelen szerződésbe nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat vesztik.

15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a hatályos jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Ezen Ingatlan adásvételi szerződést Szerződő Felek megismerték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt közös elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírták.

Kelt.: Nyíregyháza, 2026. október 20.

[redacted]

z András Barnab	**Schatz András Barnabás**	**Tar Attila**
Eladó	Eladó	Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 20. napján:

Dr. Karasi Zsolt
egyéni ügyvéd 1159
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 60. II/1.
Adószám: 50241594-1-35

Dr. Karasi Zsolt

Dr. Karasi Zsolt egyéni ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36062616
székhely: 4400 Nyíregyháza, Szarvas utca 60. II/1.