ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Moravszki Jánosné** született [redacted] sz: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] állampolgársága: magyar) 4400 Nyíregyháza, Fazekas János tér 3. 1/15. szám alatti lakos, mint Eladók / a továbbiakban, mint ***Eladók*** /

másrészről **Siska Andrásné** született [redacted] NAK azonosító [redacted] állampolgársága: magyar) 4400 Nyíregyháza, Alsóbadur u. 77. szám alatti lakos (tart. hely.: 4400 Nyíregyháza, Mandabokori út 43/C.), mint Vevő / a továbbiakban, mint ***Vevő*** / között az alulírott helyen és időben, az alulírott feltételek mellett:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Nyíregyháza külterület 01103/18. hrsz.** alatti nyilvántartott, összesen **6133 m2** területű, **„kivett tanya, szántó"** művelési ágú, **2,62 AK** értékű, külterületi ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlannak nincsen bejegyzett földhasználója.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18.§- 19.§ alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződést, mint vételi ajánlatot a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalánál történt kifüggesztés levételét követően a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia.

A Vevő kijelenti, hogy ÖCSG tag (nyilv. tart. száma [redacted]

A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja szerinti nyilvántartott földműves, akit a fenti törvény 18.§ /1/ bekezdés c.) pontja és 18.§ /4/. bekezdés a.) pontja szerint illeti meg elővásárlási jog.

2./ A fentiek előrebocsátását követően az Eladó eladja a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant, a kölcsönösen kialkudott 1.200.000.- Ft., azaz Egymillió-kettőszázezer vételárért. A vételárból a felülépítmények értéke 0.- Ft., tekintettel arra, hogy az ingatlanon egy cc. 50 m2 alapterületű és egy cc. 9 m2 alapterületű, romos, bontásra érett felülépítmény található.

3./ A jelen szerződés 2.) pontjában meghatározott vételár megfizetése jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó házastársának, Moravszki Jánosnak a [redacted] számú számlájára átutalással történik. Az Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fenti számlára történő vételárutalást a saját kezeibe történő teljesítésnek elfogadja.

4./ Az Eladó a jelen okirat aláírásával szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy gátolná.

5./ Az ingatlant a Vevő megtekintette, és azt e megtekintett és megismert állapotában vásárolja meg.

6./ Az Eladó jelen okirat aláírásával a jelen szerződés 1.) pontjában írt az ingatlanrész tulajdonjogát és birtokát Vevőre átruházza.

7./ a.) ELADÓ TULAJDONJOGÁNAK TÖRLÉSE:

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a **Nyíregyháza külterület 01103/18. hrsz** -ú ingatlan egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a földhivatali nyilvántartásba

- a vevő javára egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni arányban,
- adásvétel jogcímén

bejegyzésre kerüljön.

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

Érkezett: 2026 OKT. 23

573629

Előszám:

Az eladó továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját tulajdonjoga a **Nyíregyháza külterület 01103/18. hrsz** -ú ingatlan egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

b.). VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE:
A jelen szerződés aláírásával **Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy** a **Nyíregyháza külterület 01103/18. hrsz** -ú ingatlan egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a vevő tulajdonjoga
- a vevő javára egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni arányban
- adásvétel jogcímén

bejegyzésre kerüljön.

A Vevő ezzel egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy a **Nyíregyháza külterület 01103/18. hrsz** -ú ingatlan egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában **Eladó egészhez viszonyított 1/1-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

8./ A Vevő jelen szerződés aláírásával lép az ingatlan birtokába.

9./ Az ügyvéd a Szerződő Feleket az adó- és illetékfizetési kötelezettségükről tájékoztatta, a felvilágosítást a Szerződő Felek tudomásul vették, és megértették. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződéssel felmerülő ügyvédi költség, a tulajdonjog bejegyzésével összefüggő földhivatali eljárási díjak, valamint a visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy nyilvántartott földműves, aki a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és földművesként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A vevő fenti nyilatkozatára tekintettel kéri az Itv. 26.§ /1/ bekezdés p.) pontja szerinti feltételes illetékmentesség alkalmazását.

10./ a.) A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonában lévő termőföld terület nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve a birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum).

b.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (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.

c.) 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 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 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

d.) A 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.

e.) A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

11./ Szerződő felek jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatali eljárásban a teljes körű képviseletük ellátására Dr. Nemes Gábor (4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 5. I/2.) ügyvéd részére adnak megbízást, aki a megbízást elfogadja.

12./ A felek és az ügyvéd egyedileg megtárgyalt szerződési kikötésként a 2017. évi LXXVIII. tv. (Ütv.) 28.§ (6) bek. alapján esetleges ügyletből eredő kártérítési felelősségét az ügyvédnek a kárnak a megbízott MÜBSE kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozza, azzal, hogy az ezt meghaladó mértékű kár megtérítésére az ügyvéd nem kötelezhető. A felek egyezően kijelentik, hogy az okirat készítő ügyvéd jelen okirat aláírását megelőzően tájékoztatta a feleket a jogügylet tartalmáról. A felek kijelentik, hogy kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi tájékoztatást, hogy az ügyvéd az ügyletből eredő feleket terhelő konkrét adó- és számviteli kötelezettségek vonatkozásban semmilyen felelősséget, eljárást nem vállal. A felek ezen okiratot, tekintettel arra, hogy az ügylet szempontjából lényeges minden körülményre kiterjed, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő felek azonosítását az eljáró ügyvéd végzi.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. Azonosítást végző ügyvéd az alábbi megállapítást tette: Ügyvéd rögzíti, hogy a pénzmosásra vagy a terrorizmus finanszírozására utaló –különösen az adásvétellel kapcsolatosan figyelembe veendő adatot, tényt, körülményt a felek vonatkozásában az átvilágítás alkalmával nem tapasztalt.

Kijelenti, hogy a birtokába jutott iratokat, adatokat nyolc évig őrzi, melyeket kizárólag a megbízás teljesítéséhez használja fel. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket a szerződéskötéskor hatályos adatkezelési szabályokról. A felek kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették.

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 részére továbbíthatja, továbbá ezen adatokat nyilvántarthatja jogszabályban előírt kötelezettsége szerint.

13./ A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk. és a Földforg. tv. rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

A jelen okiratot – amely 3 folyamatosan számozott oldalon 13 pontot tartalmaz és melyet a felek ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek – a szerződő felek személyi azonosságának és igazolása, valamint a szerződés elolvasása, megmagyarázása és közös értelmezése után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2026. október 26.

[redacted]

Moravszki Jánosné
eladó

[redacted]

Siska Andrásné
vevő

Ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026. 10. 26.

dr. Nemes Gábor ügyvéd
HU-4400. Nyíregyháza
Országzászló tér 5. I/2.
KASZ: 36066130

DR. NEMES GÁBOR ügyvéd KASZ:36066130 Mobil: +36 70 317 [illegible] 4400 Nyíregyháza Országzászló tér 5. I/2.