Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
Járási Hivatal

ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35

ADÁS - VÉTELI SZERZŐDÉS

Érkezett: 2026 OKT. 22
Szám: Mell.: db
Előjegyzés:
Elsőrendű:
Elővétel:
Elővásárlás:
Elővásárlási jog:
Földhivatali ügyintéző:
Földhivatali ügyintéző:
Földhivatali ügyintéző

7. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték és költség a vevőt terheli. A vevő vállalja, hogy a megvásárolt ingatlanokat 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági célra hasznosítja. Kéri ezalapján, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p, pontja alapján az Illetékhivatal az illeték megfizetése alól mentesítse. A vevőt terheli a szerződés ügyvédi munkadíja, melynek összege 570.000.- Ft. Ezen munkadíj összeget a vevő tulajdonjogának bejegyzését és a számla benyújtását követően kell a vevőnek számla szerint kiegyenlíteni.

8. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek.

9. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik azt, miszerint az ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. törvényben szabályozottak szerint elővásárlásra jogosult személyek az ingatlanokra elővásárlási joggal élhetnek. Az elővásárlásra jogosultak értesítésével kapcsolatos és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelete alapján előírt eljárást az eladók lefolytatják. A felek rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. e, pontjában szabályozott olyan földművesnek minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, így ezen jogszabály szerint az elővásárlási jog ezen pont alapján illeti. Amennyiben jogosultságban a vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a hatósági jóváhagyás függvényében az eladók és az előrébb álló elővásárlási jogát érvényesítő vevő között jön létre. Ez utóbbi esetben a felek kijelentik, hogy egymással szemben a foglaló összegének visszafizetésén felül semmilyen további igénnyel nem élnek, a foglaló jogkövetkezményeit egymással szemben nem érvényesítik, mindkét félen kívüli oknak tekintve az elővásárlási joggyakorlást.

10. A vevő kijelenti, hogy
10.1. a 2013. évi CXXII. tv. szerinti földműveskénti nyilvántartásba vétele a Nyíregyházi Járási Földhivatal előtt 510426/2/2017.04.26. szám alatt megtörtént,
10.2. a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen adás-vétellel megszerezni kívánt és fentebb megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonának megszerzésével a tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve a birtokában tartott terület nagyság az 1200 hektárt (birtokmaximum), így a 2013. évi CXXII. tv. 16. § korlátozó rendelkezéseit nem sérti,
10.3. vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és azt a tulajdonszerzés időpontjától – illetve a 10.8. pontban jelzett esetleges földhasználati jogosultság megszűnésétől – számított legalább 5 évig más célra nem hasznosítja (2013:CXXII. tv. 13. § (1)),
10.4. a 2013:CXXII. tv. 14. § (1) bekezdésében szabályozott földhasználati díjtartozása nem áll fenn,
10.5. a 2013:CXXII. tv. 14. § (2) bekezdésében szabályozott és a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylettel kapcsolatos kizáró ok vele szemben nem áll fenn,
10.6. az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem került vele szemben kiszabásra a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság részéről jogerősen földvédelmi bírság,
10.7. részarányi tulajdonnal nem rendelkezik.
10.8. Az eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az 1. pontban megjelölt ingatlanokra vonatkozóan földhasználat áll fenn 3. személy javára (földhasználó: TIMÁD Kft.), így a vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a 2013:CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében szabályozott és ezen ingatlanokat érintő földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnése után a 10.3. pontban vállaltak szerint jár el.

A szerződésben nem vagy nem kellően részletesen szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A felek az okiratot felolvasás, átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2026. október 20.

Pásztor András eladó

Vágvölgyiné Pásztor Mónika eladó

Dr. Pásztor Tamás eladó

Dr. Pásztorné Orosz Mercédesz eladó

Vágvölgyi János István eladó

Kis István vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 20-án ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd Kamarai az.szám: 36061988

ifj. Dr. Szilágyi József
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35

2.1. A vevő jelen okirat aláírását követő 3 banki munkanapon belül banki átutalással megfizet az eladók részére a 2.2. pontban jelzett bankszámlákra összesen **5.700.000.- Ft azaz Ötmillió-hétszázezer forint** összeget (Pásztor András részére 60.000.- Ft-ot, Vágvölgyiné Pásztor Mónika részére 50.000.- Ft-ot, Dr. Pásztor Tamás részére 50.000.- Ft-ot, Dr. Pásztorné Orosz Mercédesz részére 2.770.000.- Ft-ot, Vágvölgyi János István részére 2.770.000.- Ft-ot), mely összeget a felek foglalónak minősítenek. A felek kijelentik, hogy a foglaló joghatásainak ismeretében járnak el. A foglaló összege a megjelölt számlákon történt jóváírással minősül teljesítettnek.
2.2. A vevők a vételár hátralékos részét – összesen **50.000.000.- Ft azaz Ötvenmillió forint** összeget a 9. pontban írt eljárás lefolytatását követően a záradékolt adás-vételi szerződés és a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat kézhez vételét követő 30 napon belül banki átutalással teljesíti, úgy hogy
Pásztor András eladó részére átutal 540.000.- Ft összeget az eladónak a RAIFFEISEN BANK pénzintézetnél 12042830 – 01136317 – 00100009 szám alatt vezetett bankszámlájára,
Vágvölgyiné Pásztor Mónika eladó részére átutal 450.000.- Ft összeget az eladónak a RAIFFEISEN BANK pénzintézetnél 12042830 – 01025605 – 00100006 szám alatt vezetett bankszámlájára,
Dr. Pásztor Tamás eladó részére átutal 450.000.- Ft összeget az eladónak az OTP BANK pénzintézetnél 11773054 – 07049305 szám alatt vezetett bankszámlájára,
Dr. Pásztorné Orosz Mercédesz eladó részére átutal 24.930.000.- Ft összeget az eladónak az OTP BANK pénzintézetnél 11773054 – 07049305 szám alatt vezetett bankszámlájára,
Vágvölgyi János István eladó részére átutal 24.930.000.- Ft összeget az eladónak a RAIFFEISEN BANK pénzintézetnél 12042830 – 01025605 – 00100006 szám alatt vezetett bankszámlájára. A vételár ezen hátralékos része a megjelölt számlákon történt jóváírással minősül teljesítettnek. A felek a vételár teljesítéséről írásbeli feljegyzést kötelesek felvenni, melyet az okiratszerkesztő ügyvéddel ellenjegyeztetnek. Az eladók a vételár ilyen formában történő rendezését tudomásul veszik, egyben kijelentik, hogy a megjelölt számlákra történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el.

3. A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanokat a jelenleg fennálló bérleti szerződés lejártát (2027. 05. 02.) követően veheti majd birtokba. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződést rendes felmondással nem szünteti meg, a vevő a bérleti szerződést megismerte (különös tekintettel a jogszerűtlen szerződésbontás szankcióira), az abban foglalt kötelezettségeket és jogosultságokat a vételár teljes kiegyenlítésének napjától kezdve jogosult gyakorolni. A 2026-os gazdasági évre eső bérleti díj összege még az eladókat illeti. A felek a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ban előírtak alapján rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett ingatlanokon fennálló haszonbérleti jogviszony 2027. május 2. napjáig terjed és a haszonbér mértéke évente 100.000.- Ft/ha.

4./ Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben, külön okiratban adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az illetékes ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlanokra bejegyezze. Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben kötelesek megtenni a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges nyilatkozatukat de vállalják, hogy ha a vételár banki hitelből kerül finanszírozásra, akkor a nyilatkozatot a folyósítást megelőzően ügyvédi letétbe helyezik és ezt a vevő felé igazolják.

Az eladók a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjog fenntartással élnek. A felek az INYTV. és a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45 §-ban foglaltak alapján közösen kérik és ehhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a vevő javára a mai naptól kezdődően 6 hónap időtartamra az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság mindkét ingatlan egészére tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a fent jelzett vevő javára.

5. Az eladók szavatosságot vállalnak az 1. pontban megjelölt ingatlanok per-, teher- és igény-mentességéért. Kijelentik, hogy az ingatlanok használatára, hasznai szedésére – a jelzett haszonbérleti jogviszonyon kívül – más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

6. A felek az okirat elkészítésére, a Földhivatali eljárás lebonyolítására (a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti eljárásra is kiterjedően) és a B400e adatlap benyújtására (de az illetékeljárás további részére nem kiterjedően) ifj. Dr. Szilágyi József egyéni ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44. 42/500-145, 06-302-55-40-25) adnak megbízást, aki azt ellenjegyzésével igazoltan elvállalja.

Nyíregyháza, 2026. október 20.

Pásztor András eladó

Vágvölgyiné Pásztor Mónika eladó

Dr. Pásztor Tamás eladó

Dr. Pásztorné Orosz Mercédesz eladó

Vágvölgyi János István eladó

Kis István vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. október 20-án ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd Kamarai az.szám: 36061988

ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35

Ügyv. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 4.
Adószám: 52235764-2-35

ZÁRADÉK:

Az adásvételi szerződés a kormányzati portálon kifüggesztésre került.

- közzététel időpontja: 2026. 11. 04.
- közlés kezdő napja: 2026. 11. 05.
- Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 04.
- határidő jogvesztő.
- levétel napja: 2026. 12. 07.

Tiszanagyfalu, 2026. 11.

Jármi Pásztor Ildikó
ügyintéző

Tiszanagyfalui Közös Önkormányzati Hivatal
3.
Tiszanagyfalu