A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Iktatószám: 382/2026.

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

Érkezett: 2026 OKT. 21
513635

I N G A T L A N A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

mely létrejött egyrészről:

Veress Levente

4486 Tiszatelek, Rákóczi utca 15. sz. alatti lakos, /tartózkodási hely: 4800 Vásárosnamény, Táncsics Mihály utca 33/1. sz./, mint **e l a d ó** a továbbiakban Eladó-

másrészről:

Ignatolja Mihály

600 Ukrajna, Munkács, Ivan Franko u. 146/63. sz. alatti lakos, /levelezési cím: 4485 Nagyhalász, Bocskai út 28. sz./ mint **v e v ő** - a továbbiakban Vevő -

szerződő felek között az alulírott időben és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó *–aki 1/1-ed arányban tulajdonos-* eladja, a Vevő pedig *-1/1-ed arányban-* megveszi a Tiszatelek külterület **073/5. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **„kivett lakóház, udvar, szántó”** művelési ágú, **1658 m²** területű, **1,62 AK** értékű ingatlant, annak természetes és törvényes tartozékaival együtt. *Vevő a fent megjelölt ingatlant a helyszínen megtekintette, megismerte és azt jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Az ingatlant a Vevő saját céljára alkalmasnak találta, így az ingatlan-nyilvántartási állapotán kívül tisztában van tényleges állapotával.*

2. **Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát 5.400.000. Ft,** azaz Ötmillió- négyszázezer forint **összegben állapítják meg,** melyből a föld értéke 2.000.000. Ft, illetve az azon található 48 m² alapterületű, félkész lakóház értéke 3.400.000. Ft. *Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt földterületen ültetvény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.*

3. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mint a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint az épület energetikai jellemzőit - amennyiben nem rendelkezik érvényes energetikai tanúsítvánnyal - tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén. 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése szerint ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén a tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik. Nem terjed ki a rendelet hatálya az önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű épületre. Eladó kijeleni, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra létesített lakóház hasznos alapterülete 48 m².

5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet értelmében lakó- és egyéb épületek villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése szükséges bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre.

6. Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

7. Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban megjelölt teljes vételárat az OTP Bank Nyrt. pénzintézeténél az Eladó édesanyja, Veress Károlyné nevén nyilvántartott számlaszámra utalja át, legkésőbb jelen adásvételi szerződés Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül. Eladó jelen okirat aláírásával hozzájárul a vételár ilyen módon történő megfizetéséhez. Eladó ezen bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a teljes vételár az Eladó által fentebb megadott bankszámlaszámon jóváírásra került. Szerződő felek megállapodnak, hogy a fent megjelölt vételár Eladó által megjelölt számlán való teljesítésnek megtörténtét a Vevő köteles igazolni jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnek, legkésőbb az utalást követő 2 munkanapon belül.

8. *Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek nem minősül.*

9. *Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján elővásárlási jogra nem jogosult.*

10. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése értelmében a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. *Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.*

11. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a értelmében a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

12. *Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződéshez a Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, valamint a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Szervezetének a jóváhagyása szükséges.* ***Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály által az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan létrejött és záradékkal ellátott adásvételi szerződést 2 példányban*** *- melyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett -,* ***jóváhagyó határozattal együtt az átvételt követő 3 (három) napon belül átadja jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnek a tulajdonjogának ingatlan- nyilvántartásban történő átvezetése végett.***

13. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt 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 más célra nem hasznosítja.

14. Eladó jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan nincs harmadik személy használatában, illetve a szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

15. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a tulajdonjogot bejegyző határozat keletkezésével egyidejűleg lép birtokba és attól az időtől kezdődően élvezi az ingatlan hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt. Vevő a birtokba adástól kezdődően jogosult az ingatlan hasznaira. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a víz-, gáz- és villanyóra állását közösen fogják írásban rögzíteni. Vevő köteles a közüzemi mérőórákat, szemétszállítási díjat, kommunális adót a birtokba lépést követő 15 (tizenöt) napon belül a nevére átíratni, s a mérőórák fent rögzített állását bejelenteni. Eladó köteles a közüzemi órák Vevő nevére történő átírásánál a szükséges mértékben együttműködni. Az ennek elmaradásából eredő valamennyi kárt, költséget, kamatot és bírságot a Vevő viseli. Eladó kijelenti, hogy az 1. pont szerinti ingatlant adó, vagy adó módjára behajtható köztartozás nem terheli. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlanon a birtokbaadást megelőző időszakra valamely közműszolgáltató az Eladó terhére díjhátralékot tart nyilván, úgy a fennálló díjhátralékot az Eladó az arról történt tudomásszerzést követően haladéktalanul megtéríti.

17. Vevő jelen okirat aláírásával kinyilatkozza, hogy a már tulajdonában, haszonélvezetében, használatában, valamint jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld beszámításával az összes föld nem haladja meg a földforgalmi törvény 16. §-a szerinti birtokmaximumot.

18. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, 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.

19. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok és nyilatkozattételi, valamint szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

20. Eladó szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonjog-szerzését, vagy birtokba lépését, vagy az ingatlan használatát akadályozná, vagy korlátozná. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatokon és tényeken kívül az ingatlanra vonatkozóan semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlannal kapcsolatos jog, teher bejegyzése, vagy egyéb tény feljegyzése iránti kérelmet nem nyújtottak be és ilyen kérelem benyújtásáról nincs is tudomása. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy tudomása szerint az ingatlanra vonatkozóan nincs folyamatban és nem is fenyeget olyan per vagy egyéb eljárás, amely akadályozná, késleltetné, vagy egyéb módon veszélyeztetné az adásvételi szerződésben foglalt jogügyletet. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvételi szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot átadott a Vevőnek.

21. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

Eladó a szerződés aláírásával ahhoz járul hozzá, hogy a tulajdonjog- fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) a) pontja, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § alapján a Szabolcs- Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály vegye nyilvántartásba az Eladói engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapos határideig.

A teljes vételár megfizetésével egyidejűleg az Eladó külön nyilatkozatban járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ***ingatlan tulajdonjoga 1/1-ed arányban a Vevő javára adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön***, *az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.*

Eladó a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában a mai napon ügyvédi letétbe helyezi 5 (öt) db egymással egyező példányban azzal, hogy a letétbehelyezés tényét a letétkezelő ügyvéd jelen okirat aláírásával igazolja.

Eladó hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát - a vételár Vevő általi teljesítésével egyidejűleg– a letétkezelő ügyvéd benyújtsa a Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályhoz.

22. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti jogügylettel kapcsolatosan felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, vagyonátruházási illetéket, ügyvédi költséget a Vevő viseli.

23. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan, önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéshez kötelező mellékletként, szükséges a B400 NAV adatlap kitöltése, amely az ingatlan-nyilvántartás felé benyújtásra kerül. Szerződő felek kötelesek a B400 NAV adatlapot megfelelően kiállítani és aláírásukkal ellátni. Eladó tisztában van azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltött B400 NAV adatlap nem pótolja az esetleges adóbevallási kötelezettséget.

24. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák a KISS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében eljáró **Kiss Mátyásné dr.** / székhely: 4800 Vásárosnamény, Erkel u. 6. sz., nyilvántartási száma: 974 / ügyvédet, és **teljes jogkörrel meghatalmazzák** a földhivatali eljárásban, aki ezen meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. **Szerződő felek kijelentik, hogy** a **meghatalmazásuk nem terjed ki a Földhivatali Osztály által hozandó tulajdonjogot bejegyző határozatok átvételére és kézbesítésére.** Felek feljogosítják jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – elvégezze.

25. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 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.

26. Szerződő felek megbízták okiratszerkesztő ügyvédet személyes adataik kezelésével, felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, azt kizárólag jelen jogügylet kapcsán kezelje, illetőleg felhasználja és azt az okirat iratainál elhelyezze, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

27. Szerződő felek önként, befolyástól mentesen engedélyt adnak a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd, mint Adatkezelő részére, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletének (2016. április 27.)- (röviden: GDPR) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló rendelet értelmében – jelen szerződés teljesítése és a Földhivatali eljárásban való képviseletük ellátása érdekében a szerződésben foglalt személyes adataikat kezelje és elévülési ideig (5 évig) tárolja.

28. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

29. Szerződő felek a jelen okiratot elolvasás, valamint értelmezés után saját kezűleg aláírták és 1-1 eredeti példányt jelen okirat aláírásával egy időben átvettek a felek az okiratot készítő ügyvédtől.

30. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek, illetve a szerződés megfelel a valódi ügyleti akaratuknak, kérik ezért a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

Kelt.: Vásárosnaményban, 2026. év október hó 1. napján

Veress Levente
eladó

Ignátolja Mihály
vevő

Az okiratot Vásárosnaményban, 2026. év október hó 1. napján készítettem és ellenjegyzem:
Kiss Ügyvédi Iroda képviseli: **Kiss Mátyásné dr.** ügyvéd kamarai azonosító szám: 36063185

Záradék

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 04.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 05.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 05.
és az utolsó napja: 2026. 12. 07.
E határidő jogvesztő!

Tiszalök, 2026. november 04.