KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2026.11.06.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026.11.07.
JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ: 30 nap
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ! LEVÉTEL NAPJA: 2026. [illegible]

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészről: **Dr. Majoros-Eszlári Anízia sz.n. Eszlári Anízia**

Miskolc, Arany János u. 33. 1/3. szám alatti lakos, mint **eladó,** másrészről: **Jenei-Morvai Tícia sz.n. Morvai Tícia**

földműves, földműves nyilvántartásba vétel száma: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály regisztrációs azonosító szám: . családi gazdaság tagja, családi gazdaság i Nyíregyháza, Dinnyés u. 35/A. szám alatti lakos, mint **vevő** az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett kötöttek.

1./ A fentnevezett eladó örökre és visszavonhatatlanul, a per-, teher- és igénymentesség szavatolásával eladja, a vevő pedig egészben, 1/1 arányban, megtekintett és megismert állapotban megvásárolja a **Ládbesenyő külterületén 030/1. hrsz.** alatt, 7810 m2 területtel nyilvántartott, erdő megjelölésű, 1,87 ak. értékű, valamint a **Ládbesenyő külterületén 030/2. hrsz.** alatt, 10 ha 1878 m2 területtel nyilvántartott, legelő megjelölésű, 30,56 ak. értékű ingatlanok tulajdonjogát és birtokát, a kölcsönösen kialkudott összesen **8.000.000,-Ft, azaz nyolcmillió forint** vételárért. A vételár a felek nyilatkozata alapján megfelel az ingatlanok együttes forgalmi értékének. A két ingatlan közvetlenül egymás mellett helyezkedik el, azok egy birtoktestet alkotnak, így egybefoglalt vételáron történő értékesítésük lehetséges. A felek rögzítik, hogy a két ingatlan csak együttesen, dologösszességként kerülhet elidegenítésre. A törvényi szabályok alapján azonban a felek rögzítik, hogy az ingatlanok közül a 030/1.hrsz. alatti erdő ingatlan vételára 700.000,-Ft, míg a 030/2.hrsz. alatti legelő ingatlan vételára 7.300.000,-Ft. Az átruházott erdő ingatlanon lévő faültetvény értéke 200.000,-Ft, míg a földterület 500.000,-Ft értékű. A legelő ingatlanon ültetvény, vagy egyéb értéknövelő létesítmény nem található, így annak vételára tovább nem bontható meg. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanok nincsenek harmadik személy használatába adva, azok földhasználati szerződéssel nem érintettek.

2./ A vevő a vételárat teljes egészében, hiánytalanul ügyvédi letét útján megfizette az eladó részére, az eladó kijelenti, hogy a teljes vételár hiánytalan felvételét a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

3./ Az eladó az átruházott ingatlanokat a mai napon köteles a vevő birtokába adni, ettől kezdve a vevő viseli azok terheit, és megilleti őt annak minden haszna is. A vételáron belül az eladó átruházta ezen ingatlanok birtokát, használati jogát, ezért hozzájárul, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a vevő erre vonatkozó kérelme esetén az átruházott ingatlanokra vonatkozó földhasználatot a vevő javára ezen időponttól a jelen okirat alapján bejegyezze. A vételáron belül az eladó átruházza a földhasználathoz kapcsolódó, a jelen ingatlanokra vonatkozó minden esetleges támogatási és bázisjogosultságot is, a birtokbavétel időpontjától.

4./ A vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonjog megszerzésétől számított 5 éven belül az ingatlanokat más célra nem hasznosítja, azon saját maga mezőgazdasági, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet folytat. Nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlanokat másnak használatba nem adja, hanem saját maga használja és ennek keretében eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
Ugyancsak nyilatkozik a vevő, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna, és ilyen nem is történt.
Vállalja ezen kívül szükség esetén a 2013. évi CXXII. tv. 13. § /4/ bek-ben foglaltak teljesítését is. Az eladó nyilatkozik, hogy az átruházott ingatlanok nincsenek harmadik személy használatába adva.

5./ Az eladó a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a szerződés 1. pontjában meghatározott mindkét ingatlanra - minden további megkérdezése nélkül - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén 1/1 arányban. A szerződő felek közösen kérik mindkét ingatlan vonatkozásában az eladó tulajdonjogának törlését és a vevő tulajdonjogának 1/1 arányban adásvétel jogcímén történő bejegyzését.

6./ A szerződő felek devizabelföldi magyar állampolgárok, ügyleti képességük korlátozva nincs. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni. Az ennek megszerzésével a tulajdonába kerülő és most a tulajdonában, haszonélvezetében álló termőföldek nagysága együttesen sem haladja meg a 300 hektárt, ill. a 6.000 ak-t.

Nyilatkozik továbbá, hogy tulajdonszerzése semmilyen földről szóló jogszabály, a 2013. évi CXXII. tv. valamint 2013. évi CCXII. tv. semmilyen egyéb korlátozó rendelkezéseibe sem ütközik, és az általa birtokolt termőföldek együttes nagysága sem haladja meg a birtokmaximumot, a jelen ingatlan birtoklása esetén együttesen számítva sem. A vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ Az eladó a jelen szerződést a 2013. évi CXXII. tv. 21. § alapján köteles a szerződés közzétételéről gondoskodni, a „kifüggesztési" eljárást lefolytatni, a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás útján. Az ezzel kapcsolatos ügyintézésre teljes körű meghatalmazást ad a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek.
A vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, üzemközpontja 2025. július 30. napja óta Ládbesenyő községben van, lakóhelye pedig Nyíregyháza Városban van. Fiatal földművesnek minősül és családi gazdaság tagja. Mindezek alapján a vevőt a 2013. évi CXXII. tv. 18. §-a szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

8./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának, mint mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyező, jóváhagyó határozata szükséges, mellyel a vevő tulajdonszerzését engedélyezi. Az ezzel kapcsolatos ügyintézési határidő a kifüggesztési eljárást követően kezdődik, akként, hogy a kifüggesztési eljárás lefolytatása után az okiratokat közvetlenül a Jegyző küldi meg a Földhivatal részére. Az engedélyezés ügyintézési határideje 60 nap, és csak ezt követően kerülhet sor a tulajdonjog-bejegyzési kérelem előterjesztésére a Földhivatali Osztály felé. A kifüggesztési idő, a Földhivatali Főosztály engedélyezési határideje után, a bejegyzési kérelem előterjesztésekor kezdődik a bejegyzési határidő, így a felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés kapcsán az eltelő hosszú időre tekintettel még a legnagyobb gondosság tanúsítása mellett is bekövetkezhet bármely olyan – a felek akaratán és szándékán kívül álló körülmény, (pl. haláleset, cselekvőképesség elvesztése, a helyi földbizottság nemleges nyilatkozata, illetve esetleges nem válaszolásban megnyilvánuló mulasztása) - amely a tulajdonjog bejegyzését a vevő javára lehetetlenné teszi. A felek mindezen tájékoztatás tudatában kötik meg a jelen szerződést.

9./ Megbízást adnak a szerződő felek a Nyíregyházi 1. sz. Ügyvédi Irodának (ügyintéző: Dr. Kovács Attila ügyvéd) a szerződés elkészítésére, és a szerződéssel kapcsolatos képviseletüknek minden hatóság előtt, teljes jogkörrel történő ellátására. Az ügyvéd a megbízást elfogadja. A megbízás nem terjed ki a földhasználati nyilvántartás átvezetésére.

10./ A jelen okirat költségeit, az ingatlan-nyilvántartás bejegyzési díját és az illetéket a vevő viseli, aki vállalja, hogy a megvett ingatlanokat 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, hanem mezőgazdasági művelés céljára hasznosítja. Kéri ezért az Itv. 26. § p) pont szerinti kedvezmény alkalmazását a visszterhes vagyonszerzési illeték tekintetében. Az eladó nyilatkozik, hogy tisztában van a szerződés tárgyát képező ingatlanok vételárával kapcsolatos adóbevallási és adófizetési kötelezettségeivel.

Ezt az adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2026. október 21.

Dr. Majoros-Eszlári Anízia
eladó

Jenei-Morvai Tícia
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Nyíregyházán, 2026. október 21.

1. sz. ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregy[illegible] Bocskai u. 3.
DR. Ková[illegible] ügyvéd
Tel.: [illegible]-111
Nyíregyházi [illegible]di Kamara
KASZ: 36063669.