14/1/2

2026 OKT. 23

Érkezett: 5137M

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**DRÓTÁR JÁNOS** Előszám:

(Születési név: [redacted], Születési hely, idő: [redacted]; anyja születési neve: [redacted]; lakcím: 4450 Tiszalök, Kazinczy Ferenc utca 60., személyi azonosító: [redacted] adóazonosító: [redacted]; állampolgársága: magyar)

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

valamint

**HORYNÉ FARKAS ERZSÉBET**

(Születési név: [redacted], Születési hely és idő: [redacted]; Anyja születési neve: [redacted]; Lakcím: 4464 Tiszaeszlár, Arany János utca 2/A.; Személyi azonosító: [redacted]; Adóazonosító jele: [redacted], állampolgársága: magyar; földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: [redacted]; őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: [redacted]; NAK nyilvántartási szám: [redacted])

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**;)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

## AZ INGATLAN

1.

Az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint az Eladó tulajdonát képezi a **Tiszalök külterület 0227/5 hrsz alatt található rét megnevezésű 1,6148 Ha területű és 3,88 Ak értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada** (továbbiakban: **Ingatlan**).

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

Az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában semmilyen jogcímen, bejelentett földhasználó nincs.

2.

A Felek és ügyintéző Ügyvéd rendelkezésére áll az Ingatlan 2026. október 12. napján a TakarNet-rendszer segítségével beszerzett tulajdoni lapja.

Eladó kijelenti és egyben szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető, az Ingatlanra vonatkozó adatok a mai napon is a valósággal mindenben megegyeznek, azon tulajdoni hányada vonatkozásában semmiféle módosítást nem kezdeményezett ilyenről nem is tud. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokkal kapcsolatban módosításra alapot a Vevőn, ügyintéző Ügyvéden kívül harmadik személynek nem adott, illetve ad. Eladó továbbá szavatolja, hogy az Ingatlan Eladót megillető tulajdoni hányada a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig per-, teher-, igény- és széljegymentes lesz. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az Ingatlan tényleges és jogi állapotáról a kellő és szükséges tájékoztatást Vevő részére megadta.

## ÜGYLETI AKARAT

3.

Vevő kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az 1. pontban körülírt Ingatlan 1. pont alatt rögzített **1/1** tulajdoni hányadának megvásárlására a 6. pontban foglalt vételáron, és a 7. pontban rögzített fizetési feltételek mellett. **Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában őt elővásárlási jog a Földforgalmi törvény 18. § 1.) e.) pontja alapján, mint olyan földműves akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.**

**Továbbá Vevő az elővásárlási jog gyakorlása során kéri figyelembe venni, hogy a**

**Földforgalmi tv. 18. § (4) a.) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg mint őstermelők családi gazdaságának tagja**

4.
Eladó kijelenti, hogy a Vevő vételi ajánlatát elfogadja az 1. pont alatt részletesen körülírt **Ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni** hányada tulajdonjogát és annak birtokát átruházza a Vevőre. Vevő kijelenti, hogy az 1. pont alatt részletesen körülírt Ingatlanon Eladót megillető tulajdoni hányadot visszavonhatatlanul megvásárolja az általa ismert jelenlegi, megtekintett állapotában a 6. pontban meghatározott vételárért és a 7. pontban rögzített fizetési feltételek mellett.

5.
A jelen szerződés 3. és 4. pontjában foglalt vételi ajánlatra és annak elfogadására tekintettel Eladó eladja, Vevő megvásárolja -megtekintett állapotban - az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlanon fennálló **1/1 tulajdoni hányadot** a 6. pontban meghatározott vételáron. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, megismerte, annak állapotával maradéktalanul tisztában van, és az Ingatlant a megtekintéskori állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

6.
Szerződő Felek az **Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát** egyező akarattal **3.000.000,-Ft (azaz hárommillió forint) összegben határozzák meg.**
Felek kijelentik, hogy a vételár közös meghatározása során figyelembe vették az ingatlan jelenlegi állapotát, a vételár a valós forgalmi értéket tükrözi és a forgalmi értékkel értékarányos, melyre figyelemmel a felek kizárják jelen szerződés Ptk. 6:98. § -a szerinti – feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását, annak jogáról a jövőre nézve feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak.

7.
A Vevő teljes vételárat, azaz **3.000.000,-Ft (azaz hárommillió forint)** összeget megfizetett jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően Eladó részére átutalás útján az Eladó tulajdonát képező bankszámlára, aki ezen összeg hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

BIRTOKBAADÁS

8.
A Vevő az Ingatlan teljes vételárának megfizetése napján lép az Ingatlan birtokába azaz a mai napon.

9.
A birtokbaadás napjától kezdődően a Vevő jogosultak az Ingatlant használni, hasznosítani, hasznait szedni, továbbá ugyanezen naptól az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő terhek, közterhek, költségek, egyéb kötelezettségek és a kárveszély, valamint az állagmegóvási és az őrzési kötelezettség a Vevőt terheli.

TULAJDONJOG

10.
**Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített, a vétel tárgyát képező Ingatlanra őt megillető 1/1 tulajdoni hányadra Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg.**

11.
**Vevő tudomásul veszi, hogy jelen okiraton alapuló tulajdonjog bejegyzésének feltétele, hogy a vételi ajánlat kifüggesztésének ideje alatt más, őt sorrendben megelőző**

**elővásárlásra jogosult az Ingatlan vonatkozásában ne tegyen vételi ajánlatot, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződésre vonatkozóan megadja a hozzájárulását.**

SZERZŐDŐ FELEK NYILATKOZATAI

12.
Vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy **ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, termőföld birtokának mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg, a 179/2023. (05.15.) kormányrendelet 42.§ pontjában rögzítettek értelmében részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései értelmében az egységes okiratba, szerződésbe foglalt vételi ajánlatot közölni kell az elővásárlási jog jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton.

13.
Eladó vállalja, hogy az aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt jelen adásvételi szerződést négy eredeti példányban - amelyek közül egy biztonsági okmányon kiállított példány -, a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendeletben meghatározott közzétételi kérelemmel együtt átadja a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal illetékes főosztályának. Eladó kijelenti, hogy az előbbiekben rögzített közzétételi kérelmet a Vevő írásbeli hozzájárulása nélkül a kifüggesztésig sem vonja vissza. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben foglaltakon kívül más törvényen, és megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult nincs. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig, az elővásárlásra jogosultak számára nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltéig közöttük függő jogi helyzet áll fenn, és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megadásával jön létre, e jóváhagyás jelen szerződés érvényességének feltétele, de Felek jelen szerződésben rögzített akaratnyilatkozatukhoz kötve vannak.

14.
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban rögzített Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadának használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, hasznosítja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - nem hasznosítja.

15.
Vevő – büntetőjogi felelőssége tudatában - kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, valamint nyilatkozatba adja, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16.
Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, szerződéskötési képességét a hatályos jogszabályok nem korlátozzák, illetve nem zárják ki. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, így szerzési- és szerződéskötési képességét a hatályos jogszabályok nem korlátozzák, illetve nem zárják ki.

17.
Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget Vevő viseli.

18.
**Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy Ügyvédnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben foglaltakra – különös tekintettel az illetékkedvezményekre és illetékmentességekre –, valamint az adójogszabályokra vonatkozó kioktatását, tájékoztatását megértették, tudomásul vették. Vevő kijelenti, hogy 5 évig történő hasznosítási kötelezettség vállalására tekintettel illetékmentességet vesz igénybe.**

19.
Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglaltak teljesítése érdekében egymással kölcsönösen együttműködnek (tulajdonjog bejegyzése érdekében felmerülő adásvételi szerződés módosítás, stb.).

20.
A jelen szerződés csak írásban módosítható, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítások érvénytelenek. A szerződéssel kapcsolatos valamennyi nyilatkozatot, értesítést ugyancsak írásban kell megtenni és igazolható módon kell elküldeni a másik Szerződő Fél részére. Szerződő Felek kijelentik, hogy a másik Szerződő Fél részére megküldött és a Magyar Posta Zrt. által „nem kereste", az „átvételt megtagadta", a „címzett ismeretlen", valamint az „elköltözött" kézbesítési jelzéssel ellátott leveleket kézbesítettnek tekintik.

21.
Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az itt megjelölt személyes adataikat a jelen adásvételi szerződés, valamint mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe jelen szerződés adatai bevezetésre kerülnek. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 2017. évi LIII. évi törvény (továbbiakban: Pmt.) 6. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján ügyfél-átvilágítási, illetve ügyfél azonosítási kötelezettség terheli, azzal, hogy szerződő felek, és a tényleges tulajdonos azonosítását az okiratot szerkesztő ügyvéd látja el, aki köteles a jogügyletek biztonságáról szóló Ütv. 32.§ (8) bekezdés és az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 10/2019. VI. 24.) MÜK szabályzat rendelkezésekben meghatározottak szerint az ügyfél-átvilágítást is elvégezni mely tényt felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik.

22.
**Szerződő Felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban – beleértve a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály valamint a Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály előtt, valamint a B400 adatlap kitöltésére és benyújtására - történő képviseletük ellátásával meghatalmazzák és megbízzák a dr. Partizer Éva egyéni ügyvédet (székhely: 4400 Nyíregyháza, Jég u. 6/F I. em. 4.). Az okiratot szerkesztő ügyvéd, mint megbízott a megbízást elvállalja, és szerződő felek ezzel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése értelmében az ügyvédi megbízási szerződést létrejöttnek tekintik, azzal, hogy az ügyvéd a rá vonatkozó jogszabályok szerint köteles eljárni.** Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglaltakat a dr. Partizer Éva egyéni ügyvéddel kötött tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak és elfogadják azon tényt, mely szerint az okiratot szerkesztő ügyvédet a jelen jogügylettel kapcsolatos tevékenységéért legfeljebb és kizárólagosan a kötelező felelősségbiztosítása alapján a MÜBSE által ténylegesen megtérített összegig terheli kártérítési felelősség.

23.
Vevő és az Eladó egyaránt kijelentik és elismerik, hogy az ügyintéző ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban valamennyi körülményről kimerítő kioktatásban részesítette őket. Felek a végső szerződéses akaratuk kialakítása kapcsán a jelen szerződés megkötésével összefüggésben felmerülő

valamennyi kockázatra kiterjedő ügyvédi tájékoztatást is figyelembe vették, a Felek a jelen szerződés feltételeihez a saját kockázatukra ragaszkodnak.

24.
A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi törvény és az egyéb vonatkozó magyar jogszabályok irányadóak.

25.
Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) alapján a 43. § (2) b.) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel ellátását felek mellőzik.

26.
Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen – öt sorszámozott oldalból álló, és nyolc eredeti példányban, amelyek közül egy biztonsági okmányon kiállított példány – készült adásvételi szerződést elolvasták, azt értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Tiszavasvári, 2026. október 14. napján

**Drótár János**
**Eladó**

**Horyné Farkas Erzsébet**
**Vevő**

**A fenti adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem**
**Tiszavasvári, 2026. október 14. napján:**

**dr. Partizer Éva ügyvéd**
**Nyíregyházi Ügyvédi Kamara**
**Kamarai azonosító szám: 36066912**
**4400 Nyíregyháza, Jég utca 6/F. I. em. 4.**

dr. Partizer Éva ügyvéd,
fizetésképtelenségi szakjogász
4400 Nyíregyháza, Jég u. 6/F. I/4.
Tel.: 06-20 9-616-783

Közzététel: 2026. 11. 09.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 10.
Nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 12. 10.

TISZAVASVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 10. TISZALÖK