Adásvételi szerződés

melyet kötöttek egyrészről

Eladó: **Szücs Emil** (született mint [redacted] 4483 Buj, Mező utca 32. szám alatti lakos */tartózkodási hely: 4400 Nyíregyháza, Zrínyi Ilona utca 9. 3. em. 25./*,

valamint

Vevő: **Kató Emil** (született mint [redacted] 4483 Buj, Mező utca 28. szám alatti lakos,

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1.) Felek rögzítik, hogy az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20261020/17226 megrendelésszámon lekért E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint jelen szerződés aláírásának napján a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Nyíregyháza külterület 0180/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a 4481 Nyíregyháza, Posta utca 10. szám alatt található, **gyümölcsös** besorolású, 1844 m^2 területnagyságú, 4 kat.t.jövedelmű ingatlan eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi.

1.1. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban jelölt ingatlan **1/1** arányú tulajdonjogát.

2.) Felek az 1.) pontban megjelölt ingatlan vételárát **5.000.000.-Ft, azaz ötmillió forint** összegben állapítják meg, melyből a föld ellenértéke 4.500.000 Ft, az azon lévő ültetvény ellenértéke pedig 500.000 Ft.

A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát reális és értékarányos ellenértékként fogadják el, így a 2013. V. törvény (Ptk.) 6:98.§ (2) bekezdése alapján a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadási jogát felek kifejezetten kizárják.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

2.1. Vevő vállalja, hogy az ingatlan teljes vételárát, vagyis **5.000.000.-Ft, azaz ötmillió forint** összeget **legkésőbb 2026. november 6. napjáig** megfizeti eladó részére oly módon, hogy azt eladó rendelkezésének megfelelően az **eladó OTP Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlára** utalja át.

Eladó kijelenti, hogy a fenti teljesítési módot, mint saját kézhez történő, szerződésszerű teljesítést fogadja el.

3.) Eladó az 1.) pontban jelölt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Felek a tulajdonjog-fenntartással kapcsolatban jelen okiratban kérik az illetékes földhivatalt, valamint egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 2027. április 21. napjáig terjedő időtartamra** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön.

Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a 3.1. pontban jelölt bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a határidő elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

3.1. Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartásra tekintettel a vevő tulajdonszerzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt külön okiratban kell megadnia.

[redacted]

Szücs Emil
eladó

Kató Emil
vevő

dr. Radics László
ügyvéd

Eladó külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában eladó tulajdonjogának törlése mellett **vevő 1/1** arányú **tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímén **bejegyzésre** kerüljön.

Felek megállapodása szerint eladó ezen bejegyzési engedélyt a mai napon a jelen szerződéskötés során 3, azaz három darab eredeti példányban megteszi, és eljáró ügyvédnek letétbe adja azzal, hogy azt csak abban az esetben jogosult és köteles benyújtani a Földhivatal felé, amennyiben a vételár teljes mértékben kiegyenlítésre került, és a kifizetés tényét eladó írásban megerősítette, vagy vevő a vételár kiegyenlítését a vételár folyósítását végző pénzintézet papír alapon kiadott igazolásával tanúsítja.

3.2. Felek megállapodnak, hogy a bejegyzési engedély földhivatali benyújtásához szükséges eladói igazolásként eljáró ügyvéd, mint letéteményes az elad[redacted]e-mail címéről az eljáró ügyvéd **vetelarigazolas.drradics@gmail.com** e-mail címére érkező elektronikus üzenetét vagy eladó saját kézzel írott, illetve két tanú által hitelesített papír alapú elismervényét jogosult és köteles elfogadni.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó a bejegyzési engedély benyújtásához szükséges igazolást a vételár kiegyenlítését követő 3 munkanapon belül sem juttatja el eljáró ügyvéd részére, úgy a bejegyzési engedélyhez szükséges igazolásként eljáró ügyvéd jogosult elfogadni vevőtől a 2.) pontban jelölt vételár folyósításával érintett pénzintézet papíralapon kiadott igazolását arra vonatkozóan, hogy a vételár átutalása az eladó által megjelölt bankszámlára visszavonhatatlanul megtörtént.

3.3. Felek egyúttal jelen okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják arra nézve, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódó hatósági jóváhagyási folyamatra tekintettel annak idejére az Inytv. 17.§ (1) bekezdés 29. pontja alapján az ingatlan vonatkozásában ***föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye*** kerüljön az 1.) pontban jelölt ingatlan tulajdoni lapján feljegyzésre.

4.) Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan termőföldnek minősül, melyre tekintettel a jelen adásvételi szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi tv.) rendelkezéseit is alkalmazni kell.

Fentiekre tekintettel vevő kijelenti, hogy **nem minősül földművesnek**, azonban a jelen szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjogát megszerezheti, mivel a tulajdonában és birtokában álló termőföldek területe a jelen szerzéssel együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

4.1. Felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, miszerint a földforgalmi tv. 21. §-a értelmében jelen szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását nem tagadja meg és elrendeli a szerződés közzétételét, úgy a döntés közlését követően a jegyző hirdetményi úton (kifüggesztés) közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga sem a földforgalmi tv., sem egyéb jogszabály alapján nem áll fenn.

4.2. Felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, miszerint a 4.1. pont szerinti kifüggesztés időtartama 30 nap, mely jogvesztő határidőn belül az ingatlan vonatkozásában a jogszabályok alapján a vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkezők elővásárlási jogukkal élhetnek.

Felek jelen okirat aláírásával rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen pontban megjelöltek szerinti személytől és határidőben érvényes vételi ajánlat érkezik és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését hagyja jóvá, úgy az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az adásvétel az elővásárlási jogával élő jogosult és az eladó között jön létre, mely esetben eladó a már megfizetett vételárat vevő részére visszafizetni köteles.

[redacted]

Szűcs Emil	Kató Emil	dr. Radics László
eladó	vevő	ügyvéd

4.3. A jelen adásvételi szerződés érvényessége a földforgalmi törvény II. fejezet 7. pontjában és 9. pontjában rögzített rendelkezései értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyásától is függ. Felek egyúttal akként nyilatkoznak, hogy amennyiben jelen szerződés jóváhagyását bármely fentebb jelölt hatóság megtagadná, úgy azt a jelen szerződést felbontó körülménynek tekintik és egymás között a szerződéskötést megelőző állapotot állítják helyre. Ez esetben eladó a már megfizetett vételárat vevő részére visszafizetni köteles.

4.4. Amennyiben a 4.2. pont szerint érvényes vételi ajánlat harmadik személytől nem érkezik, és a szerződést a 4.3. pont szerint is jóváhagyták, úgy a felek között a szerződés érvényesen létrejön, melyet eladó a jegyző által megküldött iratjegyzék és mellékletei, valamint a 4.3. pont szerinti jóváhagyás (amennyiben az nem a szerződésre került felvezetésre) vevő részére történő bemutatásával igazolja, amennyiben az részére kerül megküldésre és amelyeket eredeti példányban köteles haladéktalanul eljuttatni eljáró ügyvéd részére.

4.5. Vevő vállalja, hogy a 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 földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetei kivételével – más célra nem hasznosítja.

4.6. Vevő akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása, és vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4.7. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan vonatkozásában más harmadik személynek használati joga az adásvételi szerződés megkötése időpontjában nem áll fenn. Vevő a jelen pontban foglalt tájékoztatást tudomásul veszi azzal, hogy amennyiben mégis lenne az ingatlanra vonatkozó használati jog, úgy azt meghosszabbítani nem fogja.

4.8. Vevő akként nyilatkozik, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld-területek nagysága a jelen tulajdonszerzéssel sem haladja meg a földforgalmi tv. 16.§ által meghatározott földszerzés és birtokszerzési maximumot.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5.) Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan tény vagy körülmény, mely a későbbiekben vevő zavartalan birtoklását gátolná. Kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

6.) Vevő az ingatlant a szerződéskötés előtt megtekintette, azt e megtekintett és nem kifogásolt állapotában vásárolja meg.

7.) Valamennyi e szerződést kötő fél kijelenti, hogy mindannyian magyar állampolgárok, szerződéskötési és ingatlan-tulajdon szerzési képességüket sem jogszabály, sem más hatósági határozat nem korlátozza, illetőleg nem zárja ki.

8.) Felek akként állapodnak meg, hogy eladó az ingatlan tulajdonjogával egyidejűleg az ingatlan birtokát is vevőre ruházza át. Felek rögzítik, hogy a birtokátruházásra **a teljes vételár kiegyenlítésnek napján** kerül sor. Vevő a birtokbalépés napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, továbbá az abban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

8.1. Felek vállalják, hogy a birtokbaadással egyidejűleg a közműfogyasztást mérő órák állását közösen, írásban rögzítik azzal, hogy a mérőórák vevő nevére történő átíratásáról a birtokba adást követő 15 napon belül kötelesek gondoskodni.

[redacted]

Szücs Emil
eladó

Kató Emil
vevő

dr. Radics László
ügyvéd

8.2. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan vevő általi birtokbavétele időpontjában nem áll fenn közüzemi díjtartozás, illetve egyéb olyan körülmény, amely kizárná vagy korlátozná vevőnek a közüzemi szolgáltatókkal történő szerződéskötését.

9.) Az ingatlan adásvételével kapcsolatos valamennyi költség, így különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték vevőt terheli. Felek egyebekben tudomásul veszik az ingatlan-átruházással kapcsolatos jövedelemadózási szabályokat.

Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen ügylet kapcsán sem illetékmentesség, sem illetékkedvezmény igénybevételére nem jogosult.

10.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a földforgalmi tv. adásvételre vonatkozó szabályai az irányadóak.

11.) Szerződő felek megbízzák a **Dr. Radics László Ügyvédi Irodát** (személyesen eljár **Dr. Radics László ügyvéd** ; székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori utca 6. 1. emelet 2.; nyilvántartó kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 1022; KASZ: 36067592) a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, meghatalmazzák továbbá, mint a földforgalmi törvény alapján lefolytatásra kerülő teljes eljárás során történő képviseletükre – ide értve az iratok személyes vagy postai úton történő átvételét is, valamint a járási földhivatal előtti a vevői jog bejegyzésére, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, valamint eladó tulajdonjogának törlésére irányuló eljárásban teljes körű képviseletükkel, valamint vevő meghatalmazza eljáró ügyvédet az illetékbejelentő nyomtatvány adóhatóság részére történő megküldésére. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy a felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a **Dr. Radics László Ügyvédi Irodát** (személyesen eljár: **Dr. Radics László ügyvéd**; székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. 1. emelet 2.; KASZ: 36067592), hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes hivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

11.1. Felek kijelentik, hogy a közöttük létrejött szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett tényvázlatnak tekintik, mivel az a jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre terjed ki, az ügylethez kapcsolódó adótanácsadásra nem vonatkozik.

11.2. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés 3.) pontjában foglaltakat egyúttal a jelen szerződés kapcsán külön okiratban felvett bejegyzési engedélyt, mint okirat kezelésére vonatkozó letéti szerződésnek is tekintik azzal, hogy a letétkezelésével kapcsolatos kötelezettségvállalásokat eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogadja el.

11.3. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jelen megbízás teljesítése körében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és az adatkezelésre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseivel összhangban megismerheti, tárolhatja és kezelheti.

11.4. Felek tudomásul veszik, hogy az 2017. LXXVIII. törvény 42.§ (5) bekezdése alapján eljáró ügyvéd az általuk előadott tényeket valósnak fogadja el és ennek megfelelően felek kijelentik, hogy a megszerkesztett okirat az ő tényelőadásuknak megfelelően, tényelőadásaikat teljes körűen tartalmazva készült el.

11.5. Felek egyúttal kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet a tényelőadásukra tekintettel semmilyen felelősség nem terheli abban az esetben, amennyiben bármely fél vagy harmadik személy kérelme alapján hatósági, vagy peres eljárás keretében a felek valós szerződéskötési szándékának hiányát, vagy eltérő szerződés megkötésére irányuló szándékát állapítja meg (színlelt szerződés) és ennek alapján a szerződés semmisnek minősül.

[redacted]

Szücs Emil
eladó

Kató Emil
vevő

dr. Radics László
ügyvéd

11.6. Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy 2017. LXXVIII. törvény 28.§ (5) bekezdése alapján az ügyvéd kártérítési felelősségét korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvédi kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részét.

11.7. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a 2017. évi LIII. számú, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról való másolatkészítési kötelezettségéről, továbbá arról, hogy az adatok ellenőrzése céljából jogosult közhiteles nyilvántartásból adatlekérdezést végezni.

Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd adataikat a megbízás teljesítése érdekében kezeli; egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 12. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az okiratszerkesztő ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, vállalták továbbá, hogy azok esetleges változását az okiratszerkesztő ügyvéd felé bejelentik.

Eladó és vevő a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.

A felek a jelen szerződést elolvasták és tudomásul vették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2026. október 21.

[redacted]

Szűcs Emil
eladó

Kató Emil
vevő

Ezt a fenti okiratot Nyíregyházán, 2026. október 21. napján ***ellenjegyzem*:**
Dr. Radics László ügyvéd (székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori utca 6. 1. emelet 2.; KASZ: 36067592)

Dr. Radics László
Ügyvédi Iroda
4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. I/2
Mobil: 20/2800-118 Iroda: 30/972-2882

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2
2026 OKT. 22
Érkezett:
513.670
Szám: Melléklet:
Előszám: Iktató: