ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Hudák József
4488 Beszterec, Petőfi utca 12. szám alatti lakos – mint **eladó** – másrészről

Veres Lívia
4488 Beszterec, Petőfi utca 33. szám alatti lakos – mint **vevő** – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint a per-, és igénymentes **Beszterec külterületi 0106/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, *rét, szántó* művelési ágú, 8 ha 2516 m² térmértékkel felvett, 99,09 Aranykorona értékű ingatlanban az eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 56. sorszáma alatt bejegyzett 778/19818 tulajdoni hányadrész, valamint a per-, és igénymentes **Kék külterületi 087/12 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, *szántó, fásított terület* művelési ágú, 19 ha 4509 m² térmértékkel felvett, 255,95 Aranykorona értékű, „címképzés alatt" megjelöléssel ellátott ingatlanban az eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 27. sorszáma alatt bejegyzett 1246/26286 tulajdoni hányadrész.

2. A vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontján alapuló – helyben lakónak minősülő földművest megillető – elővásárlási jogával élve, vételi ajánlatot tesz az 1. pontban körülírt **Beszterec külterületi 0106/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlannak az eladó tulajdonát képező 778/19818 tulajdoni hányadrész megvásárlására **500.000.- Ft, azaz ötszázezer forint** vételáron, valamint a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontján alapuló elővásárlási jogával élve vételi ajánlatot tesz a **Kék külterületi 087/12 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlannak az eladó tulajdonát képező 1246/26286 tulajdoni hányadrész megvásárlására **3.800.000.- Ft, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint** vételáron. Szerződő felek a földek értékét a vételárakkal egyező összegekben állapítják meg. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni hányadrészeken ültetvények, felépítmények, valamint agrotechnikai létesítmények nem találhatóak.

3. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevő által tett vételi ajánlatokat elfogadja; az eladó az 1. pontban részletesen körülírt Beszterec külterületi 0106/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanban fennálló 778/19818 tulajdoni hányadrészét, valamint a Kék külterületi 087/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanban fennálló 1246/26286 tulajdoni hányadrészét eladja a vevőnek a 2. pontban rögzített vételárakon.

4. Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18- 19. § alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés kizárólag a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlanok fekvése szerint illetékes települési önkormányzatok hirdetőtábláján történő kifüggesztés lejárta időpontjában, illetve a Magyar Állam nevében eljáró földalapkezelő szerv részére biztosított elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő elteltét követően lép hatályba abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a vevőnél előrébb álló személy, vagy a Magyar Állam az elővásárlási jogát joghatályosan nem gyakorolja.

5. A vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanoknak az eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadrészeit a 2. pontban megjelölt vételárakért megtekintett és megismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolja, és az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek kölcsönösen kialkudott teljes vételárait jelen szerződés aláírásával egyidejűleg saját erőből, banki átutalás útján fizeti meg az eladó részére oly módon, hogy a vevő a tulajdoni hányadrészek vételárainak teljes összegét az eladó által közölt – CIB Bank Zrt. pénzintézet által vezetett – számú lakossági folyószámlára utalja (számlatulajdonos: Hudák József). Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az általa közölt lakossági folyószámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A teljesítés napja a banki jóváírás napja.

   Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést nem a jelen szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá, vagy nem hagyja jóvá, abban az esetben az eladó köteles a vevő által a vonatkozó tulajdoni hányadrész tekintetében teljesített vételár összegét haladéktalanul visszafizetni a vevő részére.

6. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadrészeit a mai napon a vevő birtokába adja, aki a birtokba lépés időpontjától kezdődően jogosult húzni a tulajdoni hányadrészek hasznait, valamint ugyanezen időponttól kezdve köteles viselni a tulajdoni hányadrészek használatával felmerülő terheket. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészeket közüzemi- és egyéb díjtartozás nem terheli Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező földek hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés hatálya alatt nem állnak.

7. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1. pontban részletesen körülírt Beszterec külterületi 0106/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában 778/19818 tulajdoni arányban, a Kék külterületi 087/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában pedig 1246/26286 tulajdoni arányban „adásvétel" jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Hudák József
eladó

Veres Lívia
vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2026. október 29.
Dr. Nagy László Zoltán ügyvéd (KASZ-szám: 36065951)

8. Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban részletesen körülírt Beszterec külterületi 0106/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant a tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint III/23. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. jogosult javára 736 m² területre bejegyzett 22 kV-os közcélú légvezetékre vonatkozó vezetékjog terheli, valamint megállapítják továbbá, hogy az 1. pontban részletesen körülírt Kék külterületi 087/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint III/1. sorszám alatt a MOL Nyrt. jogosult javára 1 ha 332 m² területre bejegyzett bányaszolgalmi jog terheli. A Kék külterületi 087/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett széljegy tanúsága szerint a III/1. sorszám alatt bejegyzett bányaszolgalmi jog jogosultjaként a MOL Downstream Zrt. jogutódként történő bejegyzése folyamatban van.

   Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy az ingatlanok vonatkozásában a jelen pontban rögzített terhek és széljegy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügyletek érvényes létrejöttének nem képezik jogi akadályát. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhek jogi jellegéről tudomással bír, valamint kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek tulajdonjogát a jelen pontban részletezett terhekkel terhelten is meg kívánja szerezni. Az eladó a szerződés aláírásával is szavatol a tulajdoni hányadrészek jelen pontban rögzítetteken túli per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek vonatkozásában harmadik személy(ek)nek – a jelen okirat 4. pontjában rögzítettek kivételével – nincs és nem lesz olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy gátolná.

9. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 2. és 7. pontjaiban rögzített feltételeknek, valamint kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek megvásárlásával termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, termőföld-birtokának mértéke az 1200 hektárt, részarány-tulajdonának mértéke pedig a 6000 Aranykorona értéket nem haladja meg. Szerződő felek az okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy az eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészekkel kapcsolatos egyéb jogokat is átruházza a vevőre, így a vételárak a történelmi bázisjogosultságok ellenértékét is magukba foglalják.

10. A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

    A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földeken fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre vállalja, hogy a megvásárolt földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

    A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

    A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §- ában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügyletek érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányában a szerződés érvénytelen. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával teljes körű maghatalmazást ad a vevőnek arra, hogy a vételi ajánlatokkal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított nyolc naptári napon belül négy példányban átadja az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes jóváhagyás céljából.

12. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy mindketten nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, tulajdonnal történő rendelkezési képességüket, tulajdonszerzési képességüket, valamint szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem korlátozzák.

13. Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illeték-kötelezettségeikről, a jogügylethez kapcsolódó adónemekről, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről, valamint az ügyletre vonatkozó egyéb, különösen az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok tartalmáról. A tulajdoni hányadrészek adásvételével kapcsolatos valamennyi költség, így különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték a vevőt terheli. Vevő egyúttal elismeri, hogy a B400E számú adatlap, valamint az ügylet kapcsán igénybe vehető illetékkedvezmények köre – a B400E számú adatlap alapján – eljáró ügyvéd részéről ismertetésre került. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy mint vagyonszerző köteles a B400E adatlapot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal számára benyújtani; a vevő az okirat aláírásával megbízza a szerződést készítő ügyvédet a B400E adatlap Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson keresztül történő benyújtásával, aki a megbízást elfogadja.

    Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2017. LXXVIII. törvény 42.§ (5) bekezdése alapján eljáró ügyvéd az általuk előadott tényeket valósnak fogadja el. A vevő ennek megfelelően kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd a B400E számú adatlapot az általa előadott tények alapján

Hudák József
eladó

Veres Lívia
vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2026. október 29.
Dr. Nagy László Zoltán ügyvéd (KASZ-szám: 36065951)

tölti ki, így az eljáró ügyvédet a felek tényelőadására tekintettel semmilyen felelősség nem terheli a B400E adatlap tartalmi elemei vonatkozásában.

A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező termőföldek tulajdonjogát földműavesként, ellenérték fejében szerzi meg, és a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen pontban rögzített kötelezettség vállalásra tekintettel a szerződés tárgyát képező termőföldek vevő által történő megszerzése az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

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

15. 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, és arról, hogy adataikat a megbízás teljesítése érdekében kezeli; egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 23. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az okiratszerkesztő ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, azok esetleges változását az okiratszerkesztő ügyvéd felé bejelentik. Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy saját nevükben járnak el és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.

16. 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.

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 teljeskörűen tartalmazva készült el.

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.

Felek és az eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 28.§ (6) 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.

17. Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli.

18. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadók.

19. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviseletük ellátásával a személyesen eljáró **Dr. Nagy László Zoltán ügyvédet** (DR. NAGY LÁSZLÓ ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA, nyilvántartó ügyvédi kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, székhely: 4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 21., fszt. 6., postázási cím: 4401 Nyíregyháza, Pf. 201., adószám: 19318563-2-15, cégkapu azonosító: 19318563#cegkapu, KASZ-szám: 36065951, telefonos elérhetőség: +36204156228, +36703314383, e-mail elérhetőség: dnlz.ugyved@gmail.com) bízzák meg, aki a megbízást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződés hét (7), egyenként három (3) magyar nyelvű oldalból álló példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Nyíregyháza, 2026. október 29.

Közzététel napja: 2026.11.13.
Közlés kezdő napja: 2026.11.14.
Elővásárlási jogosultsági megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.14. E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026.12.15.
Elektronikus közzététel megtörtént.

Somoskés-Szatmár-Beregi Megyei Kormányhivatal
14/112
2026 NOV. 12
Érkezett:
573.747

Hudák József
eladó

Veres Lívia
vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2026. október 29.
Dr. Nagy László Zoltán ügyvéd (KASZ-szám: 36065951)