Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/12

2026 NOV 16.
Érkezett:
FFOR6/2026/8814
Szám:
Előszám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Nádas Andrásné született** [redacted] 4400 Nyíregyháza, Sarló u. 7 3/12 szám alatti, valamint **Sós János született** [redacted] 4400 Nyíregyháza, Ösvény u. 36 szám alatti lakosok mint eladók, (a továbbiakban, mint **Eladók**)

másrészről **Sipos Katalin született:** [redacted] földműves nyilvántartási szám: [redacted] agrárkamarai nyilvántartási szám: [redacted] 4400 Nyíregyháza, Jég u. 6/F. I. em. 3. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban, mint: **Vevő)** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ AZ INGATLAN, ELŐZMÉNYEK

Szerződő felek megállapítják, hogy az Eladók 4/16-4/16 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlan:

- **Nyíregyháza külterületi 01686/49 hrsz. alatt nyilvántartott,** 6016 m2 területű, 7,65 AK értékű **szántó megjelölésű ingatlan**

2./ JOGSZAVATOSSÁG

2.1./ Az Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik és ezen kijelentéséért feltétlen szavatosságot vállalnak, hogy a szerződő felek érdekében az okiratszerkesztő ügyvéd által az elektronikus földhivatali rendszeren keresztül a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálynál (4401 Nyíregyháza, Báthori u. 13.) vezetett ingatlan-nyilvántartási adatokról 2026. október hó 26. napján beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolatokban foglaltak a valóságnak megfelelnek, az abban foglaltaktól eltérő, a Vevő tehermentes tulajdonszerzését, illetőleg a tulajdonjogból eredő jogok gyakorlását akadályozó jogok, jogilag jelentős tények és körülmények nem állnak fenn, az Eladók a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségeket más harmadik személy részére el nem idegenítették, azt meg nem terhelték.

2.2./ Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező jelen szerződés 1./ pontjában részletesen megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségek vonatkozásában 3. személy javára az ingatlan-nyilvántartásba földhasználati jog nem került bejegyzésre. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségek 3. személy használatában nem állnak.

2.3./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjának III. részére

1 sorszám alatt 47582/1989.08.11 bejegyző határozatszámmal **vezetékjog van bejegyezve GOV Siófok javára,**

3 sorszám alatt 35620/04/91681/03.12.30 bejegyző határozatszámmal **vezetékjog van bejegyezve** 120 kV-os közcélú villamos elosztóhálózatra 4282 m2-re az **OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára,**

[redacted]

Nádas Andrásné	Sós János	Sipos Katalin
Eladó	**Eladó**	**Vevő**

Ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026. év november hó 10. napján
Dr. Jenei Imre ügyvéd
KASZ szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara: 36062255

DR. JENEI IMRE ÜGYVÉD

Eladók ezt meghaladóan szavatolnak az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségek per-, igény- és tehermentességéért, azért, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségeket adó, vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, valamint harmadik személynek az ingatlan tulajdoni illetőségek vonatkozásában nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná.

Eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban részletesen meghatározott és az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségek egyéb jogügyletben lekötve nincsenek.

3./ ADÁSVÉTEL

Eladók eladják, a Vevő pedig – aki a 2013. évi CXXII. Törvény 5. § 7. pont a) pontjában írtakra figyelemmel földművesnek minősül - megvásárolja az 1./ pontban részletesen meghatározott ingatlan **tulajdoni illetőségeket (4/16 – 4/16)a mai napon, a megtekintett állapotban.**

4./ VÉTELÁR

4.1./ Szerződő felek az 1./ pontban részletesen meghatározott Nyíregyháza külterületi 01686/49 hrsz. alatt nyilvántartott alatt nyilvántartott ingatlanban **Nádas Andrásné eladó 4/16 tulajdoni illetőségének vételárát 500.000.-Ft-ban, azaz Ötszázezer forintban, míg a Sós János eladó 4/16 tualjdoni illetőségének vételárát ugyancsak 500.000.-Ft-ban, azaz Ötszázezer forintban határozzák meg.**

Vevő a teljes vételárat – 1.000.000.-Ft-ot, azaz Egymillió forintot - Sós János eladó OTP Nyrt-nél vezetet [redacted] számú számlájára történő átutalással fizeti meg. Nádas Andrásné eladó a vételár ily módon történő megfizetését saját kezéhez történő teljesítésk nt feltétlenül és visszavonbhatatlanul elismeri.

4.2./ Szerződő felek egybehangzóan nyilatkozzák, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségek vételárát közösen, a piaci viszonyokra figyelemmel egyetértéssel határozták meg, így rögzítik, hogy jelen szerződésben a Ptk. 6:98 §-a alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadási jogot kölcsönösen és kifejezetten kizárják.

4.3./ Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen meghatározott ingatlanok értékesítésére tekintettel - a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007.(IX.24.) FVM rendeletbe foglaltak szerint - fennálló történelmi bázis jogosultságokat is értékesíti a Vevő részére, mely történelmi bázis jogosultságok vételárát az ingatlanok vételára tartalmazza.

5./ A VÉTELÁR MEGFIZETÉSÉNEK MÓDJA, HATÁRIDEJE

A Vevő tájékoztatja az Eladókat, hogy a vételárat az adásvételi szerződés utolsó hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül utalással fizeti meg a 4.1. pontban írtak szerint.

6./ BIRTOKBA ADÁS

A Vevő az 1./ pontban részletesen meghatározott ingatlanok birtokába jelen adásvételi szerződés aláírását követően a vételár kifizetésével egyidejűleg lép, e naptól kezdve szedi annak hasznait és viseli az azzal járó terheket.

[redacted]

Nádas Andrásné	Sós János	Sipos Katalin
Eladó	Eladó	Vevő

Ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026. év november hó 10. napján
Dr. Jenei Imre ügyvéd
KASZ szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara: 36062255

7./ BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

7.1./ Eladók – feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Nyíregyháza külterületi 01686/49 hrsz ngatlan vonatkozásában a Vevő tulajdonjogát 4/16-4/16 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, illetve ahhoz is, hogy ezzel egyidejűleg tulajdonjoguk törlésre kerüljön.

7.2./ Vevő - feltétlen és visszavonhatatlan - hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Nyíregyháza külterületi 01686/49 hrsz ngatlan vonatkozásában tulajdonjogát 4/16-4/16 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy a fent meghatározott ingatlan tulajdoni illetőségek tekintetében az Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

8./ FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY SZERINTI NYILATKOZATOK

8.1./ Vevő kijelenti továbbá, hogy a már tulajdonában, haszonélvezetében, használatában, valamint jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld beszámításával az összes tulajdonában lévő föld nem haladja meg a 2013. évi CXXII. 16. §-ában szabályozott maximumot, valamint kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8.2./ Szerződő felek megállapítják, hogy az 1./ pontban részletesen meghatározott ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésében írtak szerint jelen adásvételi szerződés annak aláírásától számított 8 napon belül megküldésre kerül jóváhagyás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely amennyiben az általa lefolytatott előzetes vizsgálat eredményeképpen nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

8.3./ Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal a tekintetben, hogy az adásvétel tárgyát képező és a szerződés 1./ pontjában részletesen meghatározott föld vonatkozásában annak használatát másnak át nem engedi, azt maga használja és ennek során eleget tesz föld hasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

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

8.5./ **Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdés d) pontjában írtakra figyelemmel - mint helybenlakó földműves elővásárlási joggal rendelkezik.**

[redacted]

Nádas Andrásné	**Sós János**	**Sipos Katalin**
Eladó	**Eladó**	**Vevő**

Ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026. év november hó 10. napján
Dr. Jenei Imre ügyvéd
KASZ szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara: 36062255

JENEI ÉS TÁRSA ÜGYVÉDI IRODA 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/B. II. 8. DR. JENEI IMRE ÜGYVÉD

9./ ILLETÉK ÉS EGYÉB KÖLTSÉGEK VISELÉSE, ILLETÉKMENTESSÉG

Jelen adásvételi szerződés megkötésével járó mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli, s ő köteles jelen adásvételi szerződést a rendelkezésre álló törvényes határidőn belül illetékkiszabás végett bemutatni.

Vevő kijelenti, hogy élni kíván az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p) pontjában írt mentességi okkal. Eszerint feltétlenül és visszavonhatatlanul vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12 hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, vagyoni értékű jogot ezen ingatlan vonatkozásában nem alapít, és ezen termőföldnek minősülő ingatlant egyéni vállalkozóként, földművesként, mező-illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

10./ EGYÉB NYILATKOZATOK

10.1./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva vagy kizárva nincsen.

10.2./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával is kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben vállaltakon túl minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy elősegítsék jelen adásvételi szerződésben foglaltak teljesítését. A felek az adásvétel teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, melynek során a felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást értesítik.

10.3./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyebekben a Polgári Törvénykönyv és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni, egyben a szerződéssel kapcsolatos vitás kérdések rendezésére kikötik – pertárgy értékétől függően – a Nyíregyházi Járásbíróság és a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

10.4./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatainak illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatását és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. A szerződő felek azonosítását Dr. Jenei Imre ügyvéd végzi. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, illetve adataikat kezelje jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezései szerint.

10.5./ Szerződő felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy a 2017. évi LXXVIII. törvény 28. § (5) bekezdése alapján az ügyvédi kártérítési felelősséget korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvédi kötelező felelősségbiztosítása káresemenyénkénti legmagasabb összegét meghaladó részét.

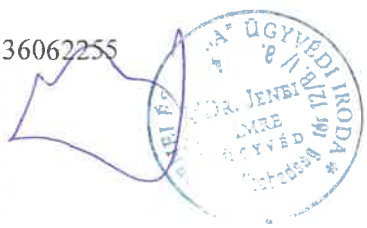
[redacted]

Nádas András
Eladó

Sós János
Eladó

Sipos Katalin
Vevő

Ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026. év november hó 10. napján
Dr. Jenei Imre ügyvéd
KASZ szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara: 36062255



10.6./ Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt tájékoztatta őket jelen adásvételi szerződés megkötésének jogi hatásairól, az ingatlan-nyilvántartás kapcsolódó rendelkezéseiről, a vonatkozó adó-, és illetékszabályokról, a szerződéstől való elállás jogi szabályozásáról, illetve a szerződésben szereplő jogi fogalmakról, erre tekintettel szerződő felek jelen adásvételi szerződést azzal írják alá, hogy azt egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, illetve kezelik.

10.7./ A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés módosítása, megszüntetése, valamint a szerződéshez kapcsolódó bármely nyilatkozat megtétele kizárólag írásban érvényes és joghatályos. A nyilatkozataikat a felek egymás felé úgy teszik meg, hogy a jelen szerződésben rögzített lakcímre címezve, tértivevényesen postára adják, vagy személyesen vetetik át. A tértivevényesen postára adott küldemények tekintetében a „nem kereste", „elköltözött", „ismeretlen" jelölésekkel bontatlanul visszaérkező iratot a postára adást követő hatodik napon kézbesítettnek tekintik.

11./ MEGHATALMAZÁS

Szerződő felek megbízást adnak a Jenei és Társa Ügyvédi Irodának (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/B., 1/8., ügyintéző ügyvéd: Dr. Jenei Imre, KASZ száma: 36062255) jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát (Nyíregyháza) történő benyújtására, valamint arra, hogy az azt követő eljárásban - ideértve a benyújtást megelőző, a szerződés kifüggesztésével és jóváhagyásával kapcsolatban indult valamennyi hatóság előtti összes hatósági eljárásbani képviselet teljes körű ellátását is - teljeskörűen eljárjon. Az eljáró ügyvéd a fenti megbízást/meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést kölcsönös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2026. év november hó 10. napján

[redacted]

Nádas Andrásné	Sós János	Sipos Katalin
Eladó	**Eladó**	**Vevő**

Ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026. év november hó 10. napján
Dr. Jenei Imre ügyvéd
KASZ szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara: 36062255

JENEI ÉS TÁRSA ÜGYVÉDI IRODA 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/B. 1/8. DR. JENEI IMRE ÜGYVÉD