A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Dr. Szakács István** (szül. családi és utóneve: Dr. Szakács István, szül. helye és ideje: [illegible] zem.az: [illegible] adóazonosító jele: [illegible], szig: [illegible], Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító számmal nem rendelkezik, magyar állampolgár) 1 [illegible] Vár [illegible] 3/ [illegible] s, mint eladó, másrészről **Doka Péter** (szül. csal. és utóneve: Doka Péter, szül. helye és születési ideje: [illegible] y, 1 [illegible] via szül. csal. és utóneve: [illegible] szem.az: [illegible] adóazonosító jele: [illegible] szig: [illegible] földműves, nyilvántartásba vételi határozat száma: Sz-Sz-B. M. Kormanyhivatal Földhivatali Főosztály 4801 Vásárosnamény, Alkotmány u. 7, 510154/2/2015., Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: S456400098598, FELIR azonosító: AA1700019, őstermelői tevékenység Nébih tevékenység azonosító: [illegible], őstermelők családi gazdaságának képviselője, Nébih tev. azonosító: [illegible], őstermelők családi gazdaság nyilvántartási száma: [illegible] mezőgazdasági üzemközpontja 2015.03.17 naptól [illegible] belterület 7 [illegible], magyar állampolgár) 45 [illegible] sz. alatti lakos, mint vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó kijelenti, hogy tulajdonát képezi 1/1 arányban a **Baktalórántháza külterület 023/6 hrsz-ú**, 4 ha 4122 m^2 területű, erdő megnevezésű ingatlan.
Eladó szavatosságot vállal a tulajdonát képező jelen pontban körülírt ingatlan per-, teher-, igénymentességéért.

Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban körülírt ingatlanra nincs kötve érvényes földhasználati szerződés.
Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon felépítmény, valamint agrotechnikai létesítmény nem található.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcíme megváltozott, lakcíme helyesen jelen szerződés fejrészében feltüntetett lakcím. Eladó kéri az ingatlanügyi hatóságot, szíveskedjen kijavítani az ingatlan-nyilvántartásban lévő lakcímét jelen szerződés szerinti lakcímére.

2./ Eladó eladja vevőnek a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlant 1/1 arányban, megtekintett állapotban, vevő pedig megveszi eladótól ezen ingatlant 1/1 arányban, megtekintett állapotban.

3./ Eladó és vevő az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát közösen összesen 3.500.000,- Ft/ha, azaz hárommillió-ötszázezer forint/hektár, összesen 15.442.700,- forint azaz tizenötmillió-négyszáznegyvenkétezer-hétszáz forint összegben állapítják meg, mely forgalmi értékből a földterület értéke és vételára 662.000,- forint, azaz hatszázhatvankétezer forint, az erdő fa (a földön lévő ültetvény) értéke és vételára 14.780.700,- forint, azaz tizennégymillió-hétszáznyolcvanezer-hétszáz forint.

Vevő jelen szerződés aláírása előtt már megfizette a teljes vételárat előlegként az eladó részére banki átutalással, az eladó [illegible] pénzintézeti számlájára. Eladó kijelenti, hogy ezen bankszámla saját bankszámlája, ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó jelen szerződés aláírásával is nyugtázza a részére járó 15.442.700,- forint, azaz tizenötmillió-négyszáz-negyvenkétezer-hétszáz forint vételár maradéktalan átvételét.

Nyíregyháza, 2026. november 2.

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Szakács István eladó

Doka Péter vevő

Dr. Vaskó László ügyvéd

-/-

DR. VASKÓ ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10.
Levelezési cím: 4410 Nyíregyháza, Pl.:19
Adószám: 18619915-2-15
Kamarai azonosító szám: 50071197

Amennyiben az illetékes hatóság sem jelen szerződésben körülírt vevővel, sem más elővásárlási jog jogosulttal nem hagyná jóvá a jelen szerződést az 1. pontban körülírt ingatlan tekintetében, úgy ez esetben a jóváhagyás megtagadásáról szóló határozat felek részére való kézbesítésétől számított 3 munkanapon belül eladó köteles visszafizetni vevő részére a jelen pontban körülírt, részére járó és vevő által eladó részére kifizetett 15.442.700,- forint, azaz tizenötmillió-négyszáznegyvenkétezer-hétszáz forint vételárat banki átutalással, vevő által eladóval írásban közölt, vevő pénzintézeti számlaszámára.

Amennyiben harmadik személy elővásárlási jog jogosulttal hagyja jóvá az illetékes hatóság jelen szerződést, úgy ez esetben a szerződés jóváhagyásáról szóló határozat kézbesítésétől számított 3 munkanapon belül eladó köteles visszafizetni vevő által a jelen szerződés 3. pontja szerint eladó részére megfizetett 15.442.700,- forint, azaz tizenötmillió-négyszáznegyvenkétezer-hétszáz forint vételárat banki átutalással, vevő által eladóval írásban közölt, vevő pénzintézeti számlaszámára.

4./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzést nyerjen Doka Péter vevő tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba, adásvétel jogcímén, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
Eladó jelen szerződés aláírásával átruházza vevőre az általa megvásárolt ingatlan birtokát is. A jelen pontban körülírt birtokátruházás hatályba lépésének feltétele, hogy az illetékes hatóság jelen szerződést vevővel jóváhagyja.
Eladó jelen szerződés illetékes hatóság általi jóváhagyás kézhezvételét követő 3 napon belül adja vevő birtokába az 1. pontban körülírt ingatlant.

5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárási, igazgatási szolgáltatási díjat – 10.600,- Ft – vevő fizeti meg a földhivatal részére. Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség megfizetése vevőt terheli.

6./ Szerződő felek tudomással bírnak a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdés azon rendelkezéseiről, mely szerint az adásvételi szerződést a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Szerződő felek kérik a mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 23. § (1) bekezdése alapján állapítsa meg a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és rendelje el a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg keresse meg a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincsen.

Vevő kijelenti, hogy a 2013 évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül.

Vevő vállalja, hogy az általa megvásárolt ingatlan, illetve a termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megvásárolt ingatlant, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (együtt földhasználati díjtartozás).

Nyíregyháza, 2026. november 2.

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Szakács István eladó

Doka Péter vevő
-/-

Dr. V. ügyvéd

DR. VASKÓ ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregyháza, [illegible]
Levelezési cím: 4410 Nyíregyháza, Pf.: 5
Adószám: 18819913-2-15
Kamarai azonosító szám: 36071107

Vevő kijelenti, hogy vele szemben, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16 § (1)-(2) bekezdésében körülírt feltételeknek megfelel.

Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát megszerezheti, a vonatkozó jogszabály, a 2013. évi CXXII tv. szerinti 16. § (2) bek-ben körülírt legfeljebb 1200 hektár mértékű birtokmaximum mértékét nem fogja meghaladni a birtokában lévő földterület az 1. pontban körülírt ingatlan földterülettel együtt. Vevő, mint tulajdonjogot szerző fél kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt 1. pontban körülírt ingatlannal együtt a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával tulajdonába lévő föld (termőföld) nem éri el a 300 hektár mértéket.
Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül vele szemben véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző öt éven belül – végleges döntésében, a 2013. évi CXXII. tv. - 27. § (2) bek. b), ba), bc) pontjában körülírt - 63. § (2) bekezdése, vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki vele szemben.

Vevő kijelenti, hogy a 2013 évi CXXII. tv. 18 § (1) bek. e) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bek. a) pontja szerinti sorrendben is megilleti elővásárlási jog, mivel olyan földműves, amely őstermelők családi gazdaságának tagja, vezetője.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. (Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

Eladó kijelenti, hogy amennyiben jelen szerződés közzététele során olyan vevő él elővásárlási jogával akinek elővásárlási joga Doka Péter vevővel azonos jogszabályhelyek alapján azonos ranghelyen és azonos sorrendben áll fenn, eladó már most kijelenti, hogy Doka Péter vevő részére kívánja eladni az 1. pontban körülírt ingatlant, vagyis Doka Péter vevőt választja az 1. pontban körülírt ingatlan megvásárlására jogosult vevőként, illetve jelen pontban körülírt feltételek fennállása esetén eladó kijelenti, hogy nem választ Doka Péter vevőn kívüli más elővásárlásra jogosultat.

Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentességet kéri alkalmazni az általa ellenérték fejében megszerzett 1. pontban körülírt ingatlan visszterhes

Nyíregyháza, 2026. november 2.

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Szakács István eladó

Doka Péter vevő
-/-

Dr. Vaskó László ügyvéd

DR. VASKÓ ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregyháza, Sz[illegible] u. 8. 2-10.
Levelezési cím: 4410 Nyíregyháza, Pf.[illegible]
Adószám: 18819913-2-15
Kamarai azonosító szám: 36071197

vagyonszerzési illetéke tekintetében. Vevő kijelentem, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítok, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom. A feltételek vállalásáról a vagyonszerző vevő legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig írásban nyilatkozik az illetékhivatalnál.

Vevő elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha az utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül jelen iratba foglalt nyilatkozataim valótlansága, különös tekintettel a jelen pontban körülírt nyilatkozatomra, úgy a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá jelen részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

6./ Eladó az 1. pontban körülírt ingatlan tekintetében jelen szerződés aláírásával átruházza vevőre az őt megillető történelmi bázisjogosultságot, átruházza bármilyen jogcímen járó támogatás jogosultságának igénybevételi jogát vevőre. Jelen pontban körülírt jog ellenértékét is tartalmazza a szerződés 3. pontjában körülírt vételár. Felek kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a vonatkozó jogszabály szerint eljárnak a történelmi bázisjogosultság nyilvántartáson történő átvezetése iránt.

7./ Jelen szerződés aláírásával szerződő felek a fenti szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, szerződő felek a szerződés jóváhagyásával kapcsolatosan a 2013 évi CXXII tv. szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, az illetékes ingatlanügyi hatóságnál történő eljárásokban képviseletük ellátására a Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda 4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10., levelezési cím: 4410 Nyíregyháza, Pf. 19. (ügyintéző Dr. Vaskó László ügyvéd, KASZ: 36071197) részére adnak megbízást és meghatalmazást.
Jelen szerződés aláírásával szerződő felek megbízást és meghatalmazást adnak fenti ügyvéd részére arra, hogy a szerződést készítő ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre a meghatalmazás nem terjed ki.
Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda képviseletében Dr. Vaskó László ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.
Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részéről az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, adó, illetve illeték szabályok, illetékkedvezmény vonatkozásában részletes tájékoztatásban részesültek a szerződést ellenjegyző ügyvédtől, amely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek.
Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek velük szemben ügyfél-átvilágítási kötelezettsége van, melynek alávetik magukat. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye és az ennek során birtokába jutott adatokat az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint az ide vonatkozó kamarai szabályzatoknak megfelelően nyilvántartsa, kezelje, és őrizze. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény (Pmt.) és a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltató Keretrendszer alapján a felek adatai jelen szerződésben rögzítésre kerülnek, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el és nem

Nyíregyháza, 2026. november 2.

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Szakács István eladó

Doka Péter vevő
-/-

Dr. Vaskó László ügyvéd

DR. VASKÓ ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10.
Levelezési cím: 4410 Nyíregyháza, Pf.:19
Adószám: 18819813-2-15
Kamarai azonosító szám: 36071197

minősülnek közszereplőnek, kiemelt közszereplőnek. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataik jogszabály szerinti a kezeléséhez. A Felek tudomásul veszik a tájékoztatást és kijelentik, hogy azoknak a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd eleget tett.

Adatkezelési nyilatkozat:

- Alulírott szerződő fél kijelentem, hogy a megbízott ügyvéd tájékoztatott a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról való másolatkészítési kötelezettségéről és arról, hogy az adataimat a megbízás teljesítése keretében kezeli.
- Alulírott szerződő fél hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
- Alulírott szerződő fél tudomásul veszem, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12, § (1)-(3) bekezdése szerint az eljáró ügyvédnek haladéktalanul bejelentem.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen irat aláírását megelőzően hozzájárultak ahhoz, hogy fent nevezett ügyvéd személyi okmányaik alapján személyi adataikat ellenőrizze, mely adatellenőrzés megtörténtét és ahhoz hozzájárulásuk megadását jelen irat aláírásával elismerik. Szerződő felek kijelentik azt is, hogy személyi adataik ellenőrzése céljából a fenti személyi adataikat tartalmazó érvényes, sérülésmentes igazolványaikat mutatták be.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvédi iroda illetve ügyvéd szerződő felek adatait kezelje a szerződésbe foglalt adásvétellel kapcsolatosan, illetve az ide vonatkozó eljárási szabályok szerint az illetékes hatóságokhoz az adásvételi szerződést megküldje.

Alulírott szerződő felek fenti szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, azt akaratunkkal mindenben megegyezőnek találva jóváhagyólag aláírtuk.

Nyíregyháza, 2026. november 2.

Dr. Szakács István eladó

Doka Péter vevő

Készítettem, ellenjegyzem:

Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda 4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10. ügyintéző dr. Vaskó László ügyvéd (KASZ: 36071197) ellenjegyzésemmel bizonyítom, hogy a fenti szerződésben megjelölt szerződő felek a fenti szerződést mint okiratot előttem írták alá.

Nyíregyháza, 2026. november 2.

DR. VASKÓ ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10
Levelezési cím: 4410 Nyíregyháza, Pf. 19
Adószám: 18818913-2-15
Kamarai azonosító szám: 36071197

Dr. Vaskó László
ügyvéd
KASZ: 36071197

A kormányzati portálra történő közzététel időpontja:	2026. november 23.
A közlés kezdő napja:	2026. november 24.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:	2026. december 23.
Levétel napja:	2026. december 28.