Az ügyintézés időpontja: 2026.11.24.
Közlés kezdő napja: 2026.11.25.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027.01.04.
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő
Határidő napja: 2027.01.05

Adás-vételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Csernák István** (születési név: Csernák István, születési hely, idő: [illegible] anyja neve: [illegible] személyi azonosító száma: [illegible] magyar anyanyelvű magyar állampolgár, adóazonosítója: [illegible] 4533. Sényő József Attila utca 11/a. alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban: „Eladó")

másrészről

Sitku Béla (születési neve: Sitku Béla, szül. hely, idő: [illegible] anyja neve: [illegible], személyi azonosító jele: [illegible] adóazonosító jele: [illegible], magyar anyanyelvű magyar állampolgár, fölművesi nyilvántartási száma: 510448/2/2025.10.16. Kamarai azonosító száma: P000000895499) 4326. Máriapócs, Ófehértói utca 62. szám alatti lakos, mint **Vevő** (továbbiakban: „Vevő")

(Eladó és Vevő együtt: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó tulajdoni lappal igazolja, hogy kizárólagos tulajdonában áll a **Nagycserkesz külterület 078/22. hrsz.-ú** hrsz. alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 1,5793 Ha alapterületű, 31,01 AK értékű ingatlannak („Ingatlan") 1/1 arányú tulajdoni illetősége (továbbiakban: tulajdoni illetőség)
   Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan egyéb jogügyletben nincs lekötve, az ingatlannak ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó, vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs.
2. Eladó kijelenti, hogy tájékoztatta a vevőt az ingatlan állapotáról, az ingatlan lényeges tulajdonságairól. Eladó kijelenti, hogy a vevőtől kapott vételi ajánlatot elfogadja.
3. Eladó eladja a Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező jelen szerződés 1. pontjában körülhatárolt ingatlan tulajdoni illetőségét megtekintett állapotban, per-, teher- és igénymentesen az alább megjelölt és kölcsönösen kialkudott vételárért.
4. A szerződő felek az ingatlan vételárát egymással egyezően mindösszesen 4.500.000. (négymillió-ötszázezer) forint összegben állapítják meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon egyéb felépítmény, vagy a föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
5. A Vevő a vételárat már megfizette az Eladó tulajdonában álló 11773449-00790309 szám alatti számlájára. Az Eladó saját kezeihez történő fizetésnek fogadja el a számlaszámra történő utalást.
6. A Vevő kifejezetten kéri, az Eladó az okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, ahhoz, hogy Tisztelt Illetékes Földhivatal előtt a **Nagycserkesz külterület 078/22. hrsz.-ú** ingatlanra vonatkozóan az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
7. A szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonjog átírásával és földhivatali bejegyzésével kapcsolatos költség és az illeték megfizetése a vevőt terheli.
8. A vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld nagysága, a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt földszerzési maximumot illetve birtokmaximumot.
9. Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ezáltal eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a vonatkozó jogszabályban meghatározott estek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő kijelenti, hogy az adásvételi tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével megszerezheti annak megszerzésében vonatkozásában korlátozás nem áll fenn. Az ingatlan a Vevő használatában van, így fenti kötelezettségeinek teljesítésében akadályozva nincs.

Amennyiben a termőföld harmadik személy használatában van, úgy a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználat jogviszony időtartamát nem hosszabbíthatja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettséget vállalja.

Csernák István Eladó

Sitku Béla Vevő

Dr. Bardi Béla ügyvéd

10. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylethez a vonatkozó jogszabályban meghatározott mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályokban meghatározott elővásárlási jogosultakkal jelen jogügyletet kifüggesztési eljárás keretében közölni kell. Tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben valamelyik jogszabályban előírt, elővételi joggal rendelkező személy, vagy szervezet él az elővételi jogával a szerződés közte és az eladó között jön létre, azaz az elővásárlási jog jogosult lép a vevő helyett a szerződésbe. A felek megállapodnak abban is, hogy ezen esetben egymás között az eredeti állapotot állítják helyre, akképpen, hogy az Eladó a teljes vételárat visszafizeti a Vevő részére.

11. Vevő kijelenti, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal mint eljáró hatóság nyilvántartása vette 2025.10.16. napján, fölművesi nyilvántartási száma: 510448/2/2025.10.16.

12. Hatályba léptető feltétel: szerződő felek kijelentik, hogy tudomásul bírnak azon tényről, hogy jelen szerződést az illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, arra tekintettel, hogy az elővásárlási jogosultak 30 napon belül nyilatkozatot tegyenek. Jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv valamint a helyi földbizottság hagyja jóvá. Jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, illetve az erősebb elővásárlási joggal bíró jogosultak nyitva álló határidő alatt nyilatkozatot nem terjesztenek elő, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, helyi földbizottság jóváhagyja.

13. A szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény rendelkezéseit és kioktatásban részesültek a jövedelemadó és az illetékfizetés őket terhelő kötelezettségek vonatkozásában.

14. A vevő kijelenti, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs igazolással rendelkezik, a vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól számított 5 évig nem idegeníti el azon vagyon értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre tekintettel kéri a vevő az Itv 26. § (1) bek (p) alapján illetékmentességének megállapítását.

15. A vevő kijelenti, hogy rendelkezek föld részarány tulajdonnal is. A tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

16. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyarországi állandó lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok

17. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő vonatkozásában. 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik helyesen kerültek jelen szerződésben rögzítésre. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi azonosításhoz szükséges okiratokról fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adatokat a szerződéssel együtt kezelje.

18. Szerződő felek megbízást adnak dr. Bardi Béla ügyvédnek 4400 Nyíregyháza, Hatzel tér 10. szám alatti székhelyű ügyvédnek jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a felek teljes körű képviseletére. Szerződő felek jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, az eljáró ügyvéd ellenjegyzésével vállalja, hogy eleget tesz a megbízásnak.

19. A jelen Szerződés egy aláírással ellátott lapból, két számozott oldalból áll. A Felek a Szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét a jelen Szerződés aláírásával nyugtázzák.

Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írták alá. Felek jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a fenti ingatlanhoz fűződő adó és illetékfizetési kötelezettségről, melyet megértettek és tudomásul vettek.

Nyíregyháza, 2026.11.12.

Csernák István Eladó

Sitku Béla Vevő

Jelen szerződést felek megbízásából készítettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026.11.12. napján:

dr. Bardi Béla ügyvéd
Nyíregyháza, 4400 Hatzel tér 10. nyilvántartási szám: 12-014987.; KASZ szám: 36057134