Kiüggesztés időpontja: 2026.11.24
Közlés kezdő napja: 2026.11.25
Jogyzőkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027.01.04
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő következmény napja: 2027.01.05

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
- mezőgazdasági hasznosítású földre –
a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetben

Amely létrejött egyrészről

- ***Dr Pokoraczki András szül.: Pokoraczki András*** (an.: , szem.száma: adóazonosító jele: , szig.száma: , lakcímkártya: 3111212 IL) 4400 Nyíregyháza, Új utca 35. I/1. szám alatti lakos, ***mint eladó***

másrészről

- ***Jánowszky Zoltán András szül.: Jánowszky Zoltán András*** (, an.: szem.száma: adóazonosító jele:) 4400 Nyíregyháza, Kótaji út 54. (tart.helye: 4400. Nyíregyháza Nyírfa utca 21.) szám alatti lakos

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Előzmények, vételi ajánlat:

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ (1) bekezdésében foglaltaknak eleget téve szerződő felek jelen szerződésben rögzítik, hogy a Vevő vételi ajánlatot tett az eladó tulajdonát képező ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz*** alatt nyilvántartott, „erdő" művelési ágú, 0 ha 5569 m2 térmértékű, 3.51 AK értékű, termőföldnek minősülő ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában, mely ingatlant a vevő meg kívánja vásárolni összesen 2.500.000.- Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint vételáron.

A vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül fizeti meg az eladó részére banki átutalás alapján.

A Vevő vételi ajánlatát az Eladó jelen szerződés aláírásával is megerősítetten elfogadta.

A felek kijelentik, hogy eladási-vételi szándékuk változatlanul fennáll, így a fentiekre figyelemmel szerződő felek az alábbi adásvételi szerződést kötik:

I. A jogügylet tárgya:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést készítő ügyvéd által az internetes E-ING rendszerről INYER/TULLAP/20251105/798235 megrendelői szám alatt 2025. november 05. napján beszerzett ügyleti tulajdonilap-másolat (szemle) tanúsága szerint a Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által a ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz alatt*** nyilvántartott, „erdő" művelési ágú, 0 ha 5569 m2 térmértékű, 3,51 AK értékű termőföldnek minősülő ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetősége az eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

2.) Szerződő felek megállapítják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap tanúsága szerint a ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz-ú*** ingatlan tulajdoni lapján

- 81.397/2002.12.12. iktatószám alatt bányaszolgalmi jog van bejegyezve 1816 m2 területnagyság vonatkozásában, mely bejegyzés jogosultja a MOL Magyar Olaj és Gázipari NyRt 1117. Budapest Dombóvári út 28. szám,
- 82.446/2/2022.11.18. iktatószám alatt bányaszolgalmi jog van bejegyezve 3327 m2 területnagyság vonatkozásában a „Testvériség I. gázszállító vezeték és biztonsági övezete elhelyezésének biztosítására", mely bejegyzés jogosultja a FGSZ Földgázszállító Zrt 8600. Siófok, Tanácsház utca 5. szám.
- INYER/2026/1255697 -2026.10.20. széljegyszám alatt Bányászati célú szolgalom bejegyzése iránti kérelem van folyamatban a MOL Downstream Zrt jogosult javára, bányaszolgalmi jog törlése iránti kérelem van folyamatban a MOL NyRt jogosult javára.

A szerződő felek megállapítják továbbá, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhelések a vevő tulajdonszerzésének akadályát nem képezik, azok a vevő tulajdonszerzését követően is az ingatlan tulajdoni lapjain változatlan tartalommal fennmaradnak.

3.) A szerződő felek megállapítják továbbá, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által leellenőrzött földhasználati nyilvántartás szerint az ingatlan vonatkozásában nincs bejelentett földhasználó.

4.) Felek egyetértően rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 3.§ és 5.§17. pontja értelmében a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan a fenti törvény hatálya alá tartoznak.

II. Tulajdonszerzési jogosultság, nyilatkozatok:

A szerződő felek az 2013. évi CXXII. törvény 13-15.§-aiban foglalt rendelkezésit szem előtt tartva az alábbi nyilatkozatot teszik:

1.) Vevő vállalja, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja (2013. évi CXXII. tv. 13.§(1) bek.).

2.) Felek rögzítik, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a nyilvántartás szerint bejelentett földhasználó nincs.

A vevő ezen tényre tekintettel jelen okirat aláírásával is kötelezettséget vállal arra, hogy a NAGYCSERKESZ külterületi 026/24 hrsz-ú ingatlan földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdon-szerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

3.) Vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. tv. 14.§(1) bek.)

4.) Vevő kinyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. (2013. évi CXXII. tv. 14.§(2) bek.).

5.) Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földművesnek minősül, és a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megvásárolni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt.

A vevő agrárkamarai nyilvántartási száma: E-440000000978, a vevő MVH-s regisztrációs száma: 1003733323, a vevő földműves nyilvántartási száma: 513.460/2/2014.08.21.

6.) Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok, a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházását, illetve megszerzését jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 60.§(1)-(2) bekezdése értelmében semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely a törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

8.) Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10.§(1)-(2) bekezdéseiben foglaltak személyére vonatkozik, illetve az ott rögzített feltételeknek (földszerzési maximum, birtokmaximum) megfelel.

9.) A szerződő felek közül a vevő jelen okirat aláírásával kinyilatkozza, hogy a 109/1999. (XII.29.) számú FVM rendelet 68/C §-ában megjelölt részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10.) A szerződő felek közül a vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§(1) bekezdés e./ pontja szerinti elővásárlási joggal rendelkezik. (olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan 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.)

III. A vételár:

1.) A fentiek előrebocsátását követően Eladó az átírhatóság szavatolásával per-, teher- és igénymentesen eladja, Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az I.1. pontban körülírt ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz alatt*** nyilvántartott, „erdő" művelési ágú, 0 ha 5569 m2 térmértékű, 3,51 AK értékű termőföldnek minősülő ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségét az előre és kölcsönösen kialkudott, összesen 2.500.000.- Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint vételáron.

A szerződő felek rögzítik, hogy a kialkudott vételár – valamennyi itt megjelölt, összesen 0 ha 5569 m2 területnagyságra számolva – 4.489.136.- Ft /ha egységár figyelembevételével került megállapításra.

Ezen vételárból

- 1.500.000.- Ft a földterület, míg
- 1.000.000.- Ft az ültetvény értéke.

2.) Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan kinyilatkozzák, a vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

- A szerződő felek megállapodása alapján a vevő a kialkudott teljes vételárat, azaz a 2.500.000.- Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint összeget a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül fizeti meg az eladó részére, szintén az eladónak a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10404405-86766883-87861002 számú számlájára utalás útján.

Az eladó a vételár ilyen formában történő megfizetését saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

3.) Eladó kijelenti, hogy a vételár megfizetését követően azzal kapcsolatban a Vevő felé semmilyen egyéb követeléssel nem lép fel, vele szemben a vételárral kapcsolatban semmilyen jogcímen igényt nem támaszt, igényérvényesítési jogáról kifejezetten lemond. Felek a szerződés megtámadásának jogát „feltűnő értékaránytalanság" címén kifejezetten kizárják a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdésére hivatkozással.

IV. Szavatosság, elővásárlási jog:

1.) A szerződő felek közül az Eladó – a jelen okirat I.2./ pontjában foglaltakon túl - jelen okirat aláírásával is szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan tekintetében – a földtörvény vonatkozó rendelkezésein túl - harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladó szavatol továbbá az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azokat semmilyen közüzemi díj-, közteher-tartozás, egyéb díjhátralék, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli, egyben kijelenti, hogy az ingatlan apportként semmiféle vállalkozásnak nem része, nem fedezete, egyéb jogügyletben nincs lekötve.

Eladó kinyilatkozza továbbá, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, továbbá nem biztosított elővásárlási jogot harmadik személy számára.

Eladó kijelenti, hogy a birtokbaadás/birtokátruházás időpontjára vonatkozóan az adásvétel tárgyát képező ingatlan magánszemélynek nem szolgál sem állandó, sem ideiglenes lakhelyeként, illetőleg semmilyen gazdasági társaságnak, társadalmi szervezetnek, vagy bármilyen más harmadik személynek nincsen ott bejelentett székhelye/telephelye/fióktelepe. Eladó ezen tájékoztatásáért teljes anyagi és kártérítési felelősséget vállal.

2.) A felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a szerződés kifüggesztésére, és a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyására van szükség.

3.) Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18.§(1) bekezdés e./ pontja szerinti elővásárlási joggal rendelkezik. (olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan 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.)

A vevő agrárkamarai nyilvántartási száma: E-440000000978, a vevő MVH-s regisztrációs száma: 1003733323, a vevő földműves nyilvántartási száma: 513.460/2/2014.08.21.

V. Birtokba lépés, birtokátruházás:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlanokat csak a teljes vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg adja a vevő birtokába, mely időpontig az ingatlanokat terhelő közüzemi díjak és közterhek megfizetése az eladó, míg ezt követően a vevő kizárólagos terhét képezi.

VI. Bejegyzési engedély, tulajdonjog átruházása:

Eladó és Vevő kérik a T. Földhivatalt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel

- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában, és
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet 45. §-ában

foglaltak alapján a ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz-ú*** ingatlan tulajdoni lapjára **a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig,** de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb **hat hónapos időtartamig**.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjogjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

ELADÓ TULAJDONJOGÁNAK TÖRLÉSE:

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett, aláírt és ügyvédi letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz-ú*** ingatlanban fennálló és az eladót megillető 1/1-ed tulajdoni illetőség vonatkozásában a földhivatali nyilvántartásba

- a vevő javára egészben, azaz 1/1-ed tulajdoni arányban,
- ***az ingatlant jelenleg is terhelő bányaszolgalmi jogok változatlan fenntartása mellett, egyebekben tehermentesen,***
- adásvétel jogcímén

bejegyzésre kerüljön.

Az eladó továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz hogy saját tulajdonjoga a ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz-ú*** ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE:

A **Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy** a ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz-ú*** ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjoga

- egészben, azaz 1/1-ed tulajdoni arányban,
- ***az ingatlant jelenleg is terhelő bányaszolgalmi jogok változatlan fenntartása mellett, egyebekben tehermentesen,***
- adásvétel jogcímén

bejegyzésre kerüljön.

A Vevő ezzel egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy a ***NAGYCSERKESZ külterületi 029/24 hrsz-ú*** ingatlan vonatkozásában **Eladó 1/1-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

A szerződő felek megállapítják továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesedésbe menésével a vevő az ingatlannak 1/1-ed arányú tulajdonosává válik.

A szerződő felek megállapodása alapján az eladó ezen külön okiratba foglalt bejegyzési engedélyét már jelen okirat aláírásával egyidejűleg a jelen adásvételi szerződést készítő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd ezen okiratot csak és kizárólag abban az esetben adhatja ki a vevő részére, illetve használhatja azt fel a vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzése érdekében, amennyiben a teljes vételár az eladó részére – a jelen adásvételi szerződés rendelkezései szerint - már maradéktalanul megfizetésre került.

A szerződő felek közül az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről - az utolsó vételárrészlet bankszámláján történt jóváírását követő 5 munkanapon belül - értesíti az eljáró ügyvédet a drolaszj@gmail.com email címen keresztül. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetésének igazolását követően az okiratszerkesztő és egyben letétkezelő ügyvéd a nála letétbe helyezett eladói bejegyzési engedélyt illetékes földhivatalhoz 3 munkanapon belül benyújtja.

VII. Költségek viselése:

Szerződő felek kölcsönös és egyetértő megállapodása alapján a jelen jogügylettel felmerült valamennyi költség, szolgáltatási díj, ügyvédi munkadíj, valamint a kiszabásra kerülő vagyonátruházási illeték megfizetése Vevő kizárólagos terhét képezi.

A szerződő felek közül a vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy vállalja, hogy az ingatlanokat a birtokbaadástól számított 5 éven belül nem idegeníti el, így kéri az Itv. 26.§(1) bek. p./ pontjában megjelölt illetékmentesség alkalmazását.

VIII. Egyéb rendelkezések:

1.) Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen okirat rendelkezéseit teljes terjedelmében megértették, az a jognyilatkozataikkal, ügyleti akaratukkal, szándékukkal teljes mértékben megegyezik, azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Szerződő felek egybehangzóan kijelentik és jelen okirat aláírásával is elismerik, hogy a jelen szerződést a vonatkozó adó- és illetékszabályok ismeretében és az azokból eredő kötelezettségük tudatában kötötték meg.

2.) Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt megismertek, tisztáztak, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

Felek rögzítik Eladó azon nyilatkozatát, mely szerint a Vevő részére adott szóbeli tájékoztatása valós és teljes körű.

3.) Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai, alaki szabályok szerint módosíthatják, egészíthetik ki. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás-, kiegészítés lehetőségét kizárják. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos álláspontjukat, nyilatkozataikat írásban, ajánlott levél útján teszik meg. A szóban vagy ráutaló magatartással tett nyilatkozat érvénytelen.

4.) Felek valamennyi iratot, nyilatkozatot a jelen szerződésben megjelölt címeikre jogosultak, illetve kötelesek megküldeni. Amennyiben a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste" vagy „nem fogadta el" jelzéssel érkezett vissza), vagy a postai kézbesítés nem lehetséges (így különösen, de nem kizárólagosan: az irat a feladóhoz „címzett ismeretlen", „címzett ismeretlen helyre költözött", „cím elégtelen" jelzéssel érkezik vissza) az okiratot, nyilatkozatot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik napon kézbesítettnek kell tekinteni. Amennyiben az okiratokat, nyilatkozatokat ajánlott küldeményként adták postára, úgy azt a feladástól számított ötödik munkanapon a címzetthez megérkezettnek kell tekintetni.

IX. ***Teljességi záradék:***

Szerződő felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:87.§ (1) bekezdésére figyelemmel jelen szerződés a felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a jelen írásbeli szerződésbe nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat vesztik.
Szerződő felek a Ptk. 6:59.§ (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kizárják a Ptk.6:63.§ (5) bekezdésben foglaltak alkalmazását.

X. ***Meghatalmazás***

Szerződő felek meghatalmazzák, illetve megbízást adnak Dr. Olasz József 4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 5. I/2. szám alatti székhelyű ügyvédnek jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali- és valamennyi egyéb, jelen jogügylethez kapcsolódó bármely eljárásban teljes körű képviseletük ellátására.
Az eljáró ügyvéd a részére adott meghatalmazást elfogadja.
Szerződő felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, figyelemmel arra is, hogy az a jelen jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat teljes körűen tartalmazza.

Szerződő felek jelen okiratot – melyet tényvázlatként is elfogadtak –, annak elolvasását, a jelen okiratot készítő ügyvéd szó szerinti felolvasását és együttes értelmezését követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, minden kényszertől és befolyástól mentesen, szabad akaratukból, jóváhagyólag aláírták.
Felek jelen szerződés aláírásával annak egy-egy eredeti példányának átvételét is elismerik.
Jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, melyből 1 eredeti példány a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel ellátott papír alapú okmányon, 7 eredeti példány ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formában készült.

Nyíregyháza, 2026. november 16.

.....	.....
Dr Pokoraczki András– eladó	Jánowszky Zoltán András - vevő

A fenti adásvételi szerződést elkészítettem és előttem történt aláírás után ellenjegyzem Nyíregyházán 2026. november 16. napján.

dr. Olasz József – ügyvéd
HU-4400. Nyíregyháza
Országzászló tér 5. I/2.
KASZ: 36066458.