Kormányzati portálon való közzététel időpontja: 2026.11.27
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
-első napja: 2026. november 25.
-utolsó napja: 2027. január 04.
HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ! Levétel időpontja: 2027.01.05

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről **Szabó Sándor** (sz.n: , sz.h.: , an.: aa:) 4400 Nyíregyháza, Ferenc körút 28. 1/11. szám alatti lakos, mint *Eladó*, másrészről **Lakatos Viktor Gergely** (sz.n.: , sz.h.: sz.i.: , sz.sz.: an.: aa: 4400 Nyíregyháza, Vécsey utca 11/A. 4/15. szám alatti lakos, mint *Vevő* között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1./
Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Nyírpazony, Zártkert 1316. hrsz.** alatt nyilvántartott 1331 m^2 térmértékű, Gyümölcsös és gazdasági épület megjelölésű, 2,89 AK értékű ingatlan.

2./
Felek megállapítják, hogy az ingatlan, per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladó szavatol.

3./
Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanban meglévő eladó 1/1 tulajdoni arányát örökre és visszavonhatatlanul a Nyírpazony Zártkert 1316. Hrsz ingatlan vonatkozásában a kölcsönösen kialkudott 2.500.000.-Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint vételárért. Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező telekingatlan vételára, a vételárösszegéből 2.000.000- Ft, az ingatlanon található felépítmény vételára, a vételárösszegéből 500.000- Ft összegben állapítják meg. Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy a tulajdoni arány vételárát kifejezetten arányosnak tartják, így a Ptk. 6:98.§. szerinti feltűnő értékaránytalanságot, mint megtámadási jogot kifejezetten kizárják.

4./
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően 2026.10.13. napján megfizetett az eladó részére, 500.000- Ft, azaz Ötszázezer forintot, vételárelőleg jogcímen az eladónak az ERSTE Banknál vezetett számú pénzintézeti számlára történő átutalással. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri a vételárelőleg részére történő megfizetését, a pénzintézeti számláján történő jóváírását. Felek rögzítik, hogy Vevő az Eladót megillető, fennmaradó 2.000.000.-Ft. azaz Kettőmillió Forint összegű vételár részt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatalának Mezőgazdasági Igazgatási Szerve általi, a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése szerint megtörtént jóváhagyás kiértesítését követő 8 napon belül köteles megfizetni átutalással az eladó részére.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő vételárösszegét, annak foglaló összegét és a fennmaradó vételárrészt, Szabó Sándor eladónak az ERSTE Banknál vezetett számú pénzintézeti számlára történő átutalással. Eladó kijelenti, hogy az eladó fenti pénzintézeti számláira történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek megállapítják, hogy a vételárelőleg és a vételár akkor minősülnek teljesítettnek, amennyiben az eladók fenti pénzintézeti számláin jóváírásra kerülnek. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban leírtak szerinti teljesítés esetén, amennyiben Vevő a fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, úgy azt követően Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

5./
Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan a teljes vételár megfizetésének napján köteles a Vevő birtokába bocsátani, annak birtokát ebben az időpontban a Vevőre átruházni, aki ezt követően jogosult azt használni, hasznait húzni, azon beruházásokat végezni, de ettől kezdve köteles a terheit is viselni. Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan, egy korábbi bérleti szerződés alapján, bérbe lett adva, de a bérlő, több mint 4 éve nem fizetett bérleti díjat, az eladó pedig nem tett semmit a bérleti szerződés megszüntetése tárgyában. A vevő, az eladónak az ingatlan lakott állapotáról adott tájékoztatás ellenére is meg kívánja vásárolni az ingatlant.

6./
Eladó a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg külön íven szövegezett okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, az 1. pontban körülírt, az adásvétel tárgyát képező Nyírpazony Zártkert 1316. Hrsz alatti ingatlan vonatkozásában a Vevő tulajdonjoga, 1/1-ed tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, az Eladó tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön. A hozzájáruló nyilatkozat az okiratot készítő ügyvédnél letétbe kerül, melyről Dr. Jakab Péter ügyvéd, igazolást állít ki a szerződő felek részére.

7./
Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti nem minősül földművesnek. Vevő rögzíti, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonszerzés jogcíme a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése azzal, hogy Felek rögzítik, egymásnak nem közeli hozzátartozói. Vevő kijelenti, hogy fennállnak a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2), (4) bekezdése szerinti feltételek.

8./
Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy a 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

9./
Felek egyezően büntető és polgári jogi felelősségük teljes tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy belföldi honos, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és ingatlanszerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbítatlan, cselekvőképességet érintő gondnokság hatálya alatt nem állnak.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján nem jogosult.

11./
Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága – ezen területek a beszámításával – sem haladja meg a 300 hektárt, azaz a földszerzési maximumot.

Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdése alapján büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt tulajdoni hányadok tulajdonjogának megszerzésével a birtokában lévő föld területnagysága – ezen területek beszámításával – sem haladja meg az 1200 hektárt, azaz a birtokmaximumot. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

12./
Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és haszonélvezetükben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének 20 szorosát, illetve a már meglévő és megszerzésre kerülő részarány összesített aranykorona értéke együttes összege nem éri el a 6000 aranykoronát, termőföld tulajdonuk nem haladja meg a 300 ha-t. aranykorona érték mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300, nyilatkozik, arról hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. szakaszában foglaltnak megfelel, földtulajdona a megjelölt mértéket nem haladja meg.

13./
Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés" Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) rendelkezéseinek megfelelően kerül sor, melynek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy az előbb említett jogszabály rendelkezései alapján, különösen a 18. §-ban foglaltak szerint, az ott megjelölt személyi köröknek, a szerződés tárgyát képező ingatlanra elővásárlási joga áll fent, melynek gyakorlására vonatkozó jegyzői eljárás lefolytatásának van helye.

Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra megkötött okirat a hatályban lévő 2013. évi CXXII. tv. 21. §.-ban foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes vizsgálat céljából szükséges megküldeni.

Amennyiben a vétel tárgyát képező ingatlanra megkötött szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az okiratot megküldi az illetékes jegyző részére kifüggesztés, a szerződés hirdetményi úton történő közzététele végett, aki amennyiben elővételi joggal rendelkező természetes személy nem jelenti be vásárlási szándékát, és ezt a tényt a jegyző a kifüggesztés lejártát követően záradékban igazolta, úgy a szerződés Szakhatósági jóváhagyásra kerül, majd a kormányhivatali záradékolás után jelen szerződés az illetékes Földhivatalához benyújtható.

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben ezen jegyzői eljárás során, az előbb megjelölt jogszabályi hely szerinti elővásárlásra jogosultak köréből bárki az elővásárlásra vonatkozó jogát gyakorolja, abban az esetben a jelen érvényesen létrejött, de függő hatályú adásvételi szerződés a felek között hatályba nem lép és az adásvételi szerződés a jelen szerződés eladói és az elővásárlási jogát gyakorló személy között jön létre, a jelen okiratban rögzítettek szerinti tartalommal. A szakigazgatási szerv amennyiben a jóváhagyásra irányuló engedélyt bármilyen okból megtagadja, abban az esetben a szerződés a felek között nem lép hatályba.

14./
Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy vele jelen szerződés elkészítése és ellenjegyzése nem hoz létre megbízási jogviszonyt. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, akik tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) szerint meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevében járnak el. Felek nyilatkoznak továbbá arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, illetve ilyen személynek nem közeli hozzátartozói. Az eljáró jogi képviselő a feleket, azonosító okmányaik alapján azonosította.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Info tv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló 2016/679 számú EU rendelettel (GDPR rendelet) összhangban tájékoztatta őket Dr. Jakab Péter ügyvéd adatkezelési szabályzatáról és az általuk szolgáltatott személyes adatok kezelésének mikéntjéről és terjedelméről, tudomásul veszik, hogy az adatkezelés alapja jogszabályi kötelezettség.

15./
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit, és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

16./
Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket tájékoztatta, hogy a 47/2014 (II.26) Korm. rendelet alapján az adásvételi szerződés egy példánya a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon, úgynevezett biztonsági okmányon kerül elkészítésre.

17./
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak és a valóságnak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Felek kijelentik, hogy a szerződés jogi és ténybeli vonatkozásairól, ehhez kapcsolódó jogszabályok tartalmáról – amely kizárólag okiratszerkesztésre, adó és illetékfizetéssel kapcsolatos tanácsadásra nem terjed ki - a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédtől a tájékoztatást megkapták.

Az Üttv. 43. § (4) bekezdésére hivatkozással felek rögzítik, hogy a jelen okirat lapjai az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjeggyel való ellátását felek mellőzik.

Az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta a Szerződő Felek figyelmét, hogy a Szerződés alapján őket terhelő illeték-, illetve adókötelezettség tárgyában konzultáljanak adószakértővel, mivel az eljáró ügyvéd megbízása adójogi kérdésekben történő tanácsadásra és tájékoztatásra nem terjedt ki.

Felek kijelentik, hogy az ügylet során saját maguk nevében és javára járnak el. Jelen adásvételi szerződéssel felmerülő valamennyi költséget, a vevő tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő fizeti.

A felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, az abban foglaltakat, mint akaratukkal és általuk az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnek előadott tényállással mindenben egyezőt elfogadták, és azt az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt, jóváhagyólag saját kezűleg aláírták. Jelen okirat 17.) pontból, négy (4) sorszámozott oldalból, valamint hat (6) egymással megegyező eredeti példányban készült, amelyből felek 1-1 eredeti példányt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvettek.

Felek az okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az az illetékes Önkormányzatnál, Szakigazgatási szervnél, a földhivatali eljárás teljes körű ellátásával dr. Jakab Péter ügyvédet (4400 Nyíregyháza, Bujtos u. 27.) bízzák meg, aki a megbízást elfogadja, annak tényét jelen szerződés aláírásival is nyugtázza. Felek nyilatkoznak, hogy jelen okirat teljes mértékben megfelel szerződéses akaratuknak, így azt ügyvédi tényvázlatként is aláírják. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. Vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Kelt: Nyíregyháza, 2026. november 19.

Szabó Sándor **Eladó**

Lakatos Viktor Gergely **Vevő**

A Kamarai Azonosító Szám: 36062149 alatt nyilvántartott ügyvéd,
az okiratot Nyíregyházán, 2026.11.19.-én
készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Jakab Péter ügyvéd

Dr. Jakab Péter
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bujtos u. 27.
Tel.: (20)9244-155 : (42)794-103