A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről* **Horváth András** szül. Horváth András (szül.helv. idő: ., an: szem.szám: adóazonosító jel: zig.szám: 4400 Nyíregyháza, Derkovits utca 127. szám alatti állandó lakóhelyű és 4400 Nyíregyháza, Tokaji út 3. 2.em. 216. szám alatti tartózkodási helyű lakos (mely egyben értesítési címe is), mint **eladó** (a továbbiakban: eladó); *másrészről* **Zsoldos Istvánné** szül. (szül.hely, idő: ., an: szem.szám: , adóazonosító jel: , szig.szám: , agrárkamarai tagsági azonosítószám: , földműves nyilvántartásba vételi határozat száma:) 4461 Nyírtelek, Alsósóskút tanya 8. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy eladó 1/8-ad arányú tulajdonát képezi a **Nyírtelek külterület 02/19** hrsz-ú, 4092 m^2 területű, 8,26 AK értékű, „kivett tanya, gyümölcsös" művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) /melyből az a) alrészlet: „kivett tanya" megnevezésű, 286 m^2 területű, a b) alrészlet: „gyümölcsös" művelési ágú, 3806 m^2 területű, 8,26 AK értékű/. Felek rögzítik, hogy eladó tulajdoni hányadát terheli a tulajdoni lap III/1. részének tanúsága szerint Ruha István (sz. 1955, an: Ádám Rozália) 4461 Nyírtelek, Alsósóskút 13. szám alatti lakos javára bejegyzett özvegyi jog. Eladó akként nyilatkozik, hogy Ruha István özvegyi jogosult elhunyt, erre tekintettel felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Ruha István özvegyi joga kerüljön törlésre az ingatlan-nyilvántartásból. Egyebekben az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, melyért eladó szavatol. Felek rögzítik és eladó akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2., A fentieket követően eladó **eladja**, vevő **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt Ingatlanban az eladó tulajdonát képező **1/8-ad** tulajdoni hányadot **tehermentesen**, a kölcsönösen kialkudott és megállapított összesen **440.000,-Ft**, azaz négyszáznegyvenezer forint **vételárért**. Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlan teljes vételárából, azaz az ellenértéken belül a tanya alrészlet vételára 240.000,-Ft, mely tanya alrészletből a tanyás felépítmény ellenértéke 40.000,-Ft, az ahhoz tartozó földrészlet ellenértéke 200.000,-Ft; a gyümölcsös alrészlet vonatkozásában a föld ellenértéke 200.000,-Ft, az ültetvény ellenértéke 0,-Ft; tekintettel arra, hogy ültetvény nem található az alrészleten a megnevezéstől függetlenül. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon **ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincs**. Felek kijelentik, hogy a vételárat értékarányosnak tekintik, melyre tekintettel a jelen szerződés és a szerződéses vételár vonatkozásában a feltűnően nagy értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását kizárják (2013. évi V. tv. 6:98.§ (2) bekezdés), tehát feltűnő értékaránytalanság jogcímén egyik fél sem támaszthat a jövőben a másik féllel szemben követelést.

3., Felek rögzítik, hogy **vevő** a teljes vételárat a jelen adásvétel során **átutalással** fizeti meg **Horváth András** eladó . által vezetett számú számlájára. A teljes vételár kiegyenlítésére tekintettel eladó tulajdonjogáról lemond, melyre tekintettel eladó a jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz és kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** az Ingatlan vonatkozásában **1/8-ad arányban** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

4., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítését követő 1 naptári napon belül valósul meg. Felek akként nyilatkoznak, hogy a tanya alrészleten lévő épület 50 m^2-nél kisebb hasznos alapterületű, melyre tekintettel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bek. a) pont értelmében a rendelet hatálya nem terjed ki az adásvételre. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó és a vevő kijelentik, hogy a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladó fenti Ingatlannal együtt az ahhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházza vevő részére. Vevő nyilatkozok, hogy az Ingatlan tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni. Vevő nyilatkozok, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg.**

5., Felek rögzítik, vevő pedig kijelenti, hogy a földforgalmi törvény **18.§ (1) d) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn,** mivel **vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.** Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy tulajdonát képezi az Ingatlannal szomszédos Nyírtelek 02/112, 02/93 és 015/6 hrsz-ú ingatlan. A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a föld használatát **másnak nem engedem át**, azt **magam használom**, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a

Dr. Kovács Zoltán

Horváth András eladó	**Zsoldos Istvánné** vevő	**Dr. Kovács Zoltán** ügyvéd

földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítom.** Alulírott vevő nyilatkozom, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.** Vevő akként nyilatkozom, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg,** hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem. Vevő kijelenti, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdonjog átruházás tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. Vevő akként nyilatkozom, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.**

6., Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás során (különös tekintettel a hatósági jóváhagyó határozat átvételére) és Zsoldos Istvánné vevő, továbbá eladó az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletük ellátásával is megbízzák és Dr. Kovács Zoltán (kamarai azonosító száma: 36063877) 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, mely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási (Szja.), míg a vevőt a visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.). Vagyonszerző megbízza és meghatalmazza eljáró ügyvédet a képviseletében történő B400E nyomtatvány adóhatósághoz történő elektronikus benyújtásával. A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő megbízási díjat (100.000,-Ft+áfa, azaz bruttó 127.000,-Ft) vevő viseli, melyet vevő legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 naptári napon belül fizet meg eljáró ügyvédnek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy vevő tulajdonjogának földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is. Felek a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28.§ (6) bekezdésére figyelemmel megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből és az ügyvédi megbízásból fakadó, okiratszerkesztő ügyvédre háramló kötelezettség megszegése esetén az okiratszerkesztő ügyvéd szerződésszegésért való felelősségét és az így okozott kár mértékét a megbízott ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összege, tizenötmillió forint erejéig korlátozzák. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is tekintik. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2026.11.13.

Horváth András eladó **Zsoldos Istvánné** vevő

Szerkesztettem ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026.11.13.

Dr. Kovács Zoltán ügyvéd
Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd
KASZ: 36063877, 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.

A közzététel ideje: 2026.11.25.
A közlés kezdőnapja: 2026.11.26.
Lejárat: 2026.* jan. 2027.01.04. Jogerős határidő! jan. Debreceni M.
A levétel ideje: 2027.01.05.

Nyíregyházi Polgármesteri Hivatal * 6 *

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2
Érkezett: 2026 NOV 18.
Szám
Előszám: