

Kélt / 1256-1 / 2024.

## Adásvételi szerződés

melyet kötöttek egyrészről

**Eladó: Csáki Pál Gyula** (s

1) 4503 Tiszarád, Kossuth utca  
96. szám alatti lakos, akit meghatalmazás útján képvisel: Dr. Nagy Zoltán Gábor (született mint Dr. Nagy Zoltán Gábor,

4400 Nyíregyháza, Korányi Frigyes utca 119. szám alatti lakos, aki magát a számmú személyi igazolvánnyal és e számmú lakcímkártyával igazolta

valamint

**Vevő: Horváth Zsolt Bence**

4400 Nyíregyháza, Korányi Frigyes utca 242. szám alatti lakos, aki magát a számmú személyi igazolvánnyal és a számmú lakcímkártyával igazolta

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1.) Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszerből 30005/79262/2024 megrendelészámon lekért E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint jelen szerződés aláírásának napján eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Tiszarád külterület 060/12 helyrajzi számon** nyilvántartott, szántó besorolású, 3.5875 m<sup>2</sup> alapterületű, 38.08 AK kataszteri jövedelmű ingatlan, melyből 5-ös minőségi osztályban 2.1976 m<sup>2</sup>, 28.35 AK kataszteri jövedelmű, 6-os minőségi osztályban 1.3899 m<sup>2</sup>, 9.73 AK kataszteri jövedelmű.

1.1. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az eladó 1.) pontban jelölt ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadát.

2.) Felek az 1.) pontban jelölt ingatlan vételárát **12.000.000.-Ft, azaz tizenkettőmillió forint** összegben állapítják meg.

A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát reális és értékarányos ellenértékként fogadják el, így a 2013. V. törvény (Ptk.) 6:98.§ (2) bekezdése alapján a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadási jogát felek kifejezetten kizárják.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

2.1. Vevő vállalja, hogy az ingatlan teljes vételárát, vagyis **12.000.000.-Ft, azaz tizenkettőmillió forint** összeget a jelen szerződés **4.3. pontban leírt hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül** megfizeti eladó részére oly módon, hogy azt eladó rendelkezésének megfelelően az eladó MBH Bank által vezetett \_\_\_\_\_ számú bankszámlájára utalja át közvetlenül.

Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt teljesítési módot, mint saját kézhez történt, szerződésszerű teljesítést elfogadja.

3.) Eladó külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vételár teljes kiegyenlítését követően vevő 1.) pontban leírt ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímen **bejegyzésre** kerüljön.

A vételár teljes kifizetéséig azonban az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv) 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján felek együttesen kérik az illetékes Földhivaltól az **eljárás függőben tartását** a szerződés Földhivatalhoz történt benyújtását követő **1 hónapos** időtartamra.

Csáki Pál Gyula  
eladó

képv.: Dr. Nagy Zoltán Gábor

Horváth Zsolt Bence  
vevő

dr. Radics László  
ügyvéd

3.1. Eladó tudomásul veszi, hogy a függőben tartásra tekintettel a vevő tulajdonszerzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt külön okiratban kell megadnia. Felek megállapodása szerint eladó ezen bejegyzési engedélyt a mai napon a jelen szerződéskötés során 3 azaz három darab eredeti példányban megteszi és eljáró ügyvédnek letétbe adja azzal, hogy az csak abban az esetben jogosult és köteles benyújtani az illetékes Földhivatal felé, amennyiben eladó a teljes vételár megfizetésének tényét eljáró ügyvéd felé írásban megerősíti, vagy vevő a vételár kiegyenlítését a folyósítását végző pénzügyi papír alapon kiadott igazolásával tanúsítja.

Erre tekintettel eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár kiegyenlítéséről eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíti.

3.2. Felek megállapodnak, hogy a bejegyzési engedély földhivatali benyújtásához szükséges eladói igazolásként eljáró ügyvéd, mint letéteményes az eladó által a vételár kiegyenlítésének igazolására meghatalmazott Dr. Nagy Gábor Zoltán [zoltan.dr.nagy@lego.com](mailto:zoltan.dr.nagy@lego.com) e-mail címéről érkező elektronikus üzenetét vagy eladó saját kézzel írott, illetve két tanú által hitelesített papír alapú elismervényét jogosult és köteles elfogadni.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó a bejegyzési engedély benyújtásához szükséges igazolást a vételár kiegyenlítését követő 3 munkanapon belül sem juttatja el eljáró ügyvéd részére, úgy a bejegyzési engedélyhez szükséges igazolásként eljáró ügyvéd jogosult elfogadni vevőtől a vételár folyósításával érintett pénzügyi papíralapon kiadott igazolását arra vonatkozóan, hogy a vételár átutalása az eladó által megjelölt bankszámlára visszavonhatatlanul megtörtént.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bejegyzési engedély benyújtásához szükséges igazolások a Földhivatali eljárás függőben tartásának lejáratú időpontjáig sem kerülnek eljáró ügyvéd részére bemutatásra, úgy eljáró ügyvéd eladó kérésére a bejegyzési engedélyek valamennyi példányát az eladó részére köteles átadni.

3.3. Felek egyúttal jelen okiratban feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják arra nézve, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódó hatósági jóváhagyási folyamatra tekintettel annak idejére az Inytv. 17.§ (1) bekezdés 29. pontja alapján az ingatlan vonatkozásában föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye kerüljön az 1.) pontban jelölt ingatlan tulajdoni lapján feljegyzésre.

4.) Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan termőföldnek minősül, melyre tekintettel a jelen adásvételi szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi tv.) rendelkezéseit is alkalmazni kell.

Fentiekre tekintettel vevő kijelenti, hogy a Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 512560/4/2014 ügyszámú határozata alapján földművesnek minősül, így termőföld tulajdonjogát 1 hektárt meghaladó mértékben is megszerezheti.

**A vevő, mint földműves agrárkamara nyilvántartási száma: P00000525146.**

4.1. Felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, miszerint a földforgalmi tv. 21. §-a értelmében jelen szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását nem tagadja meg és elrendeli a szerződés közzétételét, úgy a döntés közlését követően a jegyző hirdetményi úton (kifüggesztés) közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a földforgalmi tv. vagy egyéb jogszabály alapján nem áll fenn.

4.2. Felek tudomásul veszik azon tájékoztatást, miszerint a 4.1. pont szerinti kifüggesztés időtartama 30 nap, mely jogvesztő határidőn belül az ingatlan vonatkozásában a jogszabályok alapján a vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkezők elővásárlási jogukkal élhetnek.

\_\_\_\_\_  
Csáki Pál Gyula  
eladó  
képv.: Dr. Nagy Zoltán Gábor  
\* MEGJÁRTA MÁRZÓ

\_\_\_\_\_  
Horváth Zsolt Bence  
vevő

\_\_\_\_\_  
dr. Radics László  
ügyvéd

Felek jelen okirat aláírásával rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen pontban megjelöltek szerinti személytől és határidőben érvényes vételi ajánlat érkezik és a hatóság az elővásárlásra jogosult személy tulajdonszerzését hagyja jóvá, úgy az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az adásvétel az elővásárlási jogával élő jogosult és az eladó között jön létre.

4.3. A jelen adásvételi szerződés érvényessége a földforgalmi törvény II. fejezet 7. pontjában és 9. pontjában rögzített rendelkezései értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyásától is függ. Felek egyúttal akként nyilatkoznak, hogy amennyiben jelen szerződés jóváhagyását bármely fentebb jelölt hatóság megtagadná, úgy azt a jelen szerződést felbontó körülménynek tekintik és egymás között a szerződéskötést megelőző állapotot állítják helyre.

4.4. Amennyiben a 4.2. pont szerint érvényes vételi ajánlat harmadik személytől nem érkezik, és a szerződést a 4.3 pont szerint is jóváhagyták, úgy a felek között a szerződés érvényesen létrejön.

4.5. Vevő akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása, és vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4.6. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan vonatkozásában, a 700001/2616/2024 megrendelésszámú e-hiteles földhasználati lap tanúsága szerint Csáki Pál (szül.: 1944., anyja neve: Móré Mária) 4503 Tiszarád, Kossuth utca 96. szám alatti lakos részére saját tulajdon jogcímén földhasználati jog van a nyilvántartásba bejegyezve.

Felek rögzítik, hogy Csáki Pál tulajdonos bejegyzett földhasználati jogának nyilvántartásból való törlésére a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 14.§ (1) bekezdésének a) és a (2) bekezdésének b) és ba) pontjai alapján hivatalból kerül majd sor, ugyanis jelen szerződés alapján Csáki Pál tulajdonosi jogállása az ingatlan-nyilvántartás szerint megszűnik.

4.7. Vevő 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 – a földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

4.8. Vevő akként nyilatkozik, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld-területek nagysága a jelen tulajdonszerzéssel sem haladja meg a földforgalmi tv. 16.§ által meghatározott földszerzés és birtokszerzési maximumot.

Vevő a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ alapján nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5.) Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan tény vagy körülmény, mely a későbbiekben vevő zavartalan birtoklását gátolná. Kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

6.) Vevő az ingatlant a szerződéskötés előtt megtekintette, azt e megtekintett és nem kifogásolt állapotában vásárolja meg.

7.) Valamennyi e szerződést kötő fél kijelenti, hogy mindannyian magyar állampolgárok, szerződéskötési és ingatlan-tulajdon szerzési képességüket sem jogszabály, sem más hatósági határozat nem korlátozza, illetőleg nem zárja ki.

8.) Felek akként állapodnak meg, hogy eladó az ingatlan tulajdonjog mellett az ingatlan birtokát is vevőre ruházza át.

Csáki Pál Gyula  
eladó

Horváth Zsolt Bence  
vevő

dr. Radics László  
ügyvéd

képv.: Dr. Nagy Zoltán Gábor  
FÖLDHASZNÁLTALAJZ

Dr. Radics László  
Ügyvédi Iroda  
4001 Nyíregyháza, Bathory u. 6/V/2  
Tel.: 30/2596-115 • Irodai: 30/9123883

Felek rögzítik, hogy az ingatlan területén az eladó bűzát vetett el, mely terményeinek felek megállapodása alapján még az eladó jogosult betakarítani. Erre tekintettel felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokának átruházására a betakarítást követően, **legkésőbb 2024. augusztus 15. napjáig** került sor, azzal a feltétellel, hogy ezen időpontig az ingatlan vételára kiegyenlítésre kerül. Vevő a birtokbalépés napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, továbbá az abban beállott az a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

9.) Az ingatlan adásvételével kapcsolatos valamennyi költség, így különösen a visszerthes vagyonaátruházási illeték vevőt terheli. Vevő egyúttal elismeri, hogy a részére a B400 sorszámú adatlap alapján az illetékmentességi és illetékkezdvezmények lehetősége ismertetésre került.

10.1. Vevő egyúttal kéri az adóhatóságot, hogy az illeték kiszabása során az Htv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentesség figyelembevételével járjon el.

A fentiek alapján vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

10.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a földforgalmi tv. adásvételre vonatkozó szabályai az irányadóak.

11.) Szerződő felek megbízzák a **Dr. Radics László Ügyvédi Irodát** (személyesen eljár **Dr. Radics László ügyvéd**; székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori utca 6. 1. emelet 2.; nyilvántartó kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 1022; KASZ: ) a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, meghatalmazzák továbbá mint a földforgalmi törvény alapján lefolytatásra kerülő teljes eljárás során történő képviselőikre – ide értve az iratok személyes vagy postai úton történő átvételét is, valamint a járási földhivatal előtti bejegyzési eljárásban történő teljes körű képviselőikkel. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy a felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a **Dr. Radics László Ügyvédi Irodát** (személyesen eljár: **Dr. Radics László ügyvéd**; székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. 1. emelet 2.; KASZ: ), hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes hivatal előtt a képviselőikben korlátozás nélkül eljárjon. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

12.1. Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylet kapcsán keletkezett okiratokat és felhívásokat (így különösen az eljáró földhivatal által megküldött határozatokat) eljáró ügyvéd elektronikus úton köteles megküldeni a felek alábbi elektronikus levél címekre:

Eladói oldal: [zoltan.dr.nagy@lego.com](mailto:zoltan.dr.nagy@lego.com)

Vevői oldal: [kriszta@trenerkft.hu](mailto:kriszta@trenerkft.hu)

Felek kijelentik, hogy az iratok fenti email címekre történő megküldését az eljáró ügyvéd tájékoztatási és értesítési kötelezettségének teljesítési módjaként elfogadják.

12.2. Felek kijelentik, hogy a közöttük létrejött szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett tényvázlatnak tekintik, mivel az a jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatokat tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre terjed ki, az ügylethez kapcsolódó adótanácsadásra nem vonatkozik.

12.3. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés 3.) pontjában foglaltakat egyúttal a jelen szerződés kapcsán külön okiratban felvett bejegyzési engedélyt, mint okirat kezelésére vonatkozó letéti szerződésnek is tekintik azzal, hogy a letétkelésével kapcsolatos kötelezettségvállalásokat eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogadja el.

Dr. Radics László  
Ügyvédi Iroda

Csáki Pál Gyula  
eladó

képv.: Dr. Nagy Zoltán Gábor  
\* MEGHATALMAZÁS

Horváth Zsolt Bence  
vevő

dr. Radics László  
ügyvéd

12.4. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jelen megbízás teljesítése körében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és az adatkezelésre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseivel összhangban megismerheti, tárolhatja és kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy az 2017. LXXVIII. törvény 42.§ (5) bekezdése alapján eljáró ügyvéd az általuk előadott tényeket valósnak fogadja el és ennek megfelelően felek kijelentik, hogy a megszerkesztett okirat az ő tényelőadásuknak megfelelően, tényelőadásait teljes körűen tartalmazva készült el.

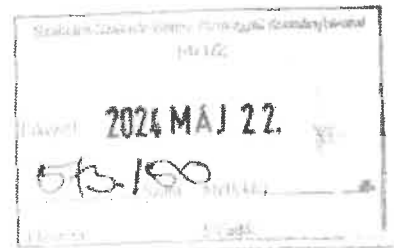
12.5. Felek egyúttal kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet a tényelőadásukra tekintettel semmilyen felelősség nem terheli abban az esetben, amennyiben bármely fél vagy harmadik személy kérelme alapján hatósági, vagy peres eljárás keretében a felek valós szerződéskötési szándékának hiányát, vagy eltérő szerződés megkötésére irányuló szándékát állapítja meg (szinlelt szerződés) és ennek alapján a szerződés semmisnek minősül.

12.6. Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy 2017. LXXVIII. törvény 28.§ (5) bekezdése alapján az ügyvéd kártérítési felelősségét korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvédi kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részét.

12.7. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a 2017. évi LIII. számú, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról való másolatkészítési kötelezettségéről, továbbá arról, hogy az adatok ellenőrzése céljából jogosult közhiteles nyilvántartásból adatlekérdezést végezni. Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd adataikat a megbízás teljesítése érdekében kezeli; egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 12. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az okiratszerkesztő ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, vállalják továbbá, hogy azok esetleges változását az okiratszerkesztő ügyvéd felé bejelentik.

Eladó és vevő a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.

A felek a jelen szerződést elolvasták és tudomásul vették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.



Nyíregyháza, 2024. május 15.

Dr. Radics László  
Ügyvédi Iroda

4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. 1/2.  
Munk: 30/2899-115 • Imdv: 30/972-382

Csáki Pál Gyula  
eladó

képv.: Dr. Nagy Zoltán Gábor  
\* KESZKATALMÓDJA \*

Horváth Zsolt Bence  
vevő

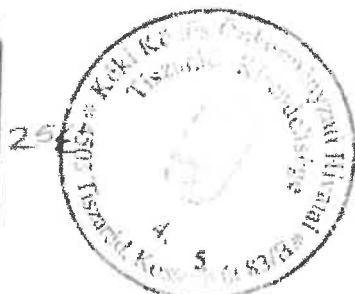
Ezt a fenti okíratot Nyíregyházán, 2024. május 15. napján **ellenjegyzem**:

Dr. Radics László ügyvéd (székhely: 4400 Nyíregyháza, Báthori utca 6. 1. emelet 2.; KASZ:

36067592)

normálisan közzétett

Elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megnevezésének kezdő napja:	
2024. 05. 12.	
A jognyilatkozat írásra nyitva álló határidő utolsó napja:	
2024. 05. 12.	
A határidő ingavesztés:	
2024. 05. 11.	
Kifüggesztés napja:	
2024. 05. 12.	
Levétel napja:	
2024. 05. 12.	



Dr. Radics László  
Ügyvédi Iroda  
4400 Nyíregyháza, Báthori u. 6. 1/2.  
Mobil: 30/2899-115 • Imdv: 30/972-382

