

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Hajnal László Menyhért**né

4400 Nyíregyháza, Fábán Zoltán utca 24. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: eladó);
 másrészről **Szanyi Csaba**

4405 Nyíregyháza, Szánkó utca 48. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy eladó tulajdonát képezi:

- **1/1-ed arányban a Kék külterület 069/7** hrsz-ú, összesen 87305 m² területű, 143,18 AK értékű, „szántó, rét” művelési ágú ingatlan, melyből az a) alrészlet: „szántó” művelési ágú, 73777 m² területű, 122,08 AK értékű, a b) alrészlet: „rét” művelési ágú, 13528 m² területű, 21,10 AK értékű;
- **1/1-ed arányban a Kék külterület 0118/10** hrsz-ú, összesen 162042 m² területű, 211,85 AK értékű, „szántó, fásított terület” művelési ágú ingatlan, melyből az a) alrészlet: „szántó” művelési ágú, 156760 m² területű, 208,52 AK értékű, a b) alrészlet: „fásított terület” művelési ágú, 2299 m² területű, 1,45 AK értékű ingatlan, a c) alrészlet: „fásított terület” művelési ágú, 2983 m² területű, 1,88 AK értékű;
- **1/2-ed arányban a Kék külterület 058/5** hrsz-ú, 47235 m² területű, 87,10 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan;
- **1/2-ed arányban a Kék külterület 038/6** hrsz-ú, 20659 m² területű, 26,65 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan;
- **1570/4186-od arányban a Kék külterület 038/19** hrsz-ú, 25159 m² területű, 41,86 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan;
- **1/1-ed arányban a Kék külterület 0140/20** hrsz-ú, 18793 m² területű, 34,89 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan;
- **1/1-ed arányban a Kék külterület 0140/19** hrsz-ú, 55293 m² területű, 75,78 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).

2., Felek rögzítik, hogy a Kék külterület 058/5 hrsz-ú ingatlant a tulajdoni lap III/2. részének tanúsága szerint a 1031 Budapest, Anikó utca 4. szám alatti MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. (törzsszám: 12550753) jogosult javára 3798 m² terület nagyságra „Munkács (Országhatár)-Kisvárda-Tiszalök-Sajószöged 220 kV-os távvezetésekre bejegyzett vezetékjog terheli.

Felek rögzítik, hogy a Kék külterület 038/19 hrsz-ú ingatlant a tulajdoni lap III/5. részének tanúsága szerint a 1117 Budapest, Dombóvári út 28. szám alatti MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (törzsszám: 10625790) jogosult javára bejegyzett bányaszolgalmi jog terheli.

Felek rögzítik, hogy a Kék külterület 0140/19 hrsz-ú ingatlant a tulajdoni lap III/1. részének tanúsága szerint a 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41. szám alatti OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (törzsszám: 10750036) jogosult javára 1540 m² terület nagyságra 22 kV-os közcélú légvezeték biztosítására „Engedély szám LE-3293 (4998)/08.” bejegyzett vezetékjog terheli.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egyebekben **per-, teher- és igénymentesek**, melyért eladó szavatol.

3., Felek rögzítik, hogy a Kék külterület 069/7 hrsz-ú, a Kék külterület 0118/10 hrsz-ú, a Kék külterület 0140/20 hrsz-ú és a Kék külterület 0140/19 hrsz-ú ingatlanok bejegyzett földhasználója tulajdonosi földhasználat jogcímén eladó.

Felek rögzítik, hogy a Kék külterület 058/5 hrsz-ú, a Kék külterület 038/6 hrsz-ú, a Kék külterület 038/19 hrsz-ú ingatlanokban meglévő és a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az 1., pontban

megjelölt eladói tulajdoni hányadok bejegyzett földhasználója tulajdonosi földhasználat jogcímén eladó a használati megosztásról szóló megállapodás alapján határozatlan időtartamra.

4., A fentiek előrebocsátását követően eladó **eladja**, vevő **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt Ingatlanokban az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni hányadokat a 2. pontban megjelölt terheken túl **tehermentesen**, a kölcsönösen kialakított és megállapított összesen **109.144.000,-Ft**, azaz egyszázkilencmillió-egyszáznegyvennégyezer forint **egybefoglalt vételárért**.

Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból az 1. pontban megjelölt ingatlanhányadok szerinti vételárrészletek az alábbi összegűek: a Kék külterület 069/7 hrsz-ú ingatlan vételára: 25.977.000,-Ft, azaz huszonötmillió-kilencszázhetvenhétezer forint; a Kék külterület 0118/10 hrsz-ú ingatlan vételára: 48.215.000,-Ft, azaz negyvennyolcmillió-kettőszáztizenötezer forint; a Kék külterület 058/5 hrsz-ú ingatlan vételára: 7.027.000,-Ft, azaz hétmillió-huszonhétezer forint; a Kék külterület 038/6 hrsz-ú ingatlan vételára: 3.073.000,-Ft, azaz hárommillió-hetvenháromezer forint; a Kék külterület 038/19 hrsz-ú ingatlan vételára: 2.808.000,-Ft, azaz kettőmillió-nyolcszáznyolcezer forint; a Kék külterület 0140/20 hrsz-ú ingatlan vételára: 5.592.000,-Ft, azaz ötmillió-ötszázkilencvenkettőezer forint; a Kék külterület 0140/19 hrsz-ú ingatlan vételára: 16.452.000,-Ft, azaz tizenhatmillió-négyszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) **19.§ (5) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján az Ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladására** azért kerül sor, mivel a **földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója az eladó.**

Rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanokon ültetvény, felépítmény, 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 semminemű követelést.

5.1., Vevő a jelen okirat átolvasását követően, a szerződéskötés keretében, a **szerződés aláírását megelőzően 21.828.800,-Ft-ot**, azaz huszonegymillió-nyolcszázhuszonnyolcezer-nyolcszáz forintot **foglaló jogcímén átutalással** megfizetett **Hajnal László Menyhért né eladó Magyar Államkincstár által vezetett számú számlájára** „Hajnal László Menyhért né 01694711, Kék 069/7, 0118/10, 058/5, 038/6, 038/19, 0140/20, 0140/19 hrsz foglaló” közlemény rovattal. **Hajnal László Menyhért né eladó a 21.828.800,-Ft**, azaz huszonegymillió-nyolcszázhuszonnyolcezer-nyolcszáz forint foglaló hiánytalan számláján történő jóváírásának tényét a szerződés aláírásával **elismeri és nyugtázza.**

5.2., Vevő **vállalja**, hogy a vételár teljes összegéből az 5.1. pontban megjelölt foglaló összegén felüli vételárrészt, **87.315.200,-Ft-ot**, azaz nyolcvanhétmillió-háromszáztizenötezer-kettőszáz forintot, mint **utolsó vételárrészt** a jelen szerződés **hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül átutalással megfizeti Hajnal László Menyhért né eladó Magyar Államkincstár által vezetett számú számlájára** „Hajnal László Menyhért né 01694711” közlemény rovattal, tehát vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül köteles kiegyenlíteni eladó részére. Eladó a megjelölt számlaszámra történő átutalást szerződésszerű és a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.

6., A **teljes vételár kiegyenlítéséig eladó tulajdonjogát fenntartja**, viszont eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, a **vevő tulajdonjogának** – az 1., pontban megjelölt valamennyi ingatlanhányad vonatkozásában, azaz a Kék külterület 069/7 hrsz-ú ingatlan 1/1-edé, a Kék külterület 0118/10 hrsz-ú ingatlan 1/2-edé, a Kék külterület 058/5 hrsz-ú ingatlan 1/2-edé, a Kék külterület 038/6 hrsz-ú ingatlan 1/2-edé, a Kék külterület 038/19 hrsz-ú ingatlan 1570/4186-oda, a Kék külterület 0140/20 hrsz-ú ingatlan 1/1-edé,

a Kék külterület 0140/19 hrsz-ú ingatlan 1/1-ede – **adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot** (bejegyzési engedélyt) a szerződést szerkesztő és ellenjegyző **Dr. Kovács Zoltán ügyvédnél 6 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi**. Eladó akként nyilatkozik, hogy az ügyvéd az általa megadott a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) **a teljes vételár kiegyenlítéséről való hitelt érdemlő tudomásszerzését és a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően haladéktalanul, de legkésőbb az erről történő hitelt érdemlő tudomásszerzését követő 3 munkanapon belül köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.**

7., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok **birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítését követő 1 munkanapon belül valósul meg. 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 Ingatlanokkal együtt az azokhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházza vevő részére.

8., Alulírott vevő akként nyilatkozik, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlanok tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni. Alulírott vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg.**

9., Felek rögzítik, vevő pedig kijelenti, hogy a földforgalmi törvény **18.§ (1) e) pontja és 18.§ (4) a) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn**, mivel vevő olyan **földművesnek minősül**, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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**, továbbá legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának tagja.**

10., A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a földek használatát **másnak nem engedem át**, azokat **magam használok**, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítom**. Alulírott vevő akként nyilatkozom továbbá, 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 földek harmadik személy használatában vannak, 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.**

11., Felek megállapítják, hogy a szerződés jóváhagyása mezőgazdasági igazgatási szerv döntéséhez kötött, így ezen hatósági eljárás eredményétől függően válik hatályossá. A fentiekre tekintettel szerződő felek a jelen szerződést annak hatályossá válásáig a földforgalmi törvény 21.§. (1) bekezdésének első fordulata alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlat egységes okiratba foglalt szerződésének tekintik. Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben a jelen szerződés nem hatályosul, abban az esetben az erről történő vevői tudomásszerzéstől számított 5 naptári napon belül felek az eredeti állapot helyreállítására kötelesek.

12., 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 Szanyi Csaba vevő, továbbá eladó az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával is megbízzák és meghatalmazzák 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. A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő díjakat vevő viseli, melyet vevő elfogad. A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő megbízási díj a vételár 0,5%-a + áfa összeg, mely kizárólag a jelen szerződés szerkesztésének és ellenjegyzésének megbízási díját tartalmazza. Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, így szerződő felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási szabályairól (Szja.), míg vevőt a visszerthes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.), továbbá rendelkezésére bocsátotta az adóhivatal adatlapját. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a 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 képviselőinek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkársága által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2025. január 14.

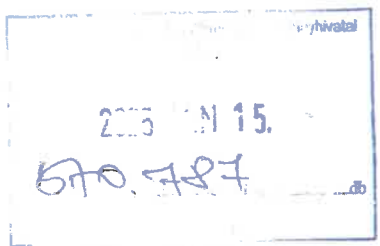
Hajnal László Menyhértné, eladó

Szanyi Csaba, vevő

Szerkesztettem ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2025. január 14.

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36063877, Nyíregyházi Ügyvédi Kamara
4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.



Konvenciói protokollum készítése:

2025.02.05.

Közeli kezdő napja: 2025.02.06.

Jognyilatkozat megküldésére utalható 30 napos határidő utolsó napja: 2025.03.07. E határidő rfogvesztő.

Szerketel napja: 2025.03.10.

Dr. Kovács Zoltán
Nyíregyházi Ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.
Telefon: 06-30/804-3889

Dr. Kovács Zoltán
Nyíregyházi Ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.
Telefon: 06-30/804-3889