

Handwritten signatures and initials in blue ink at the top left of the page.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal
14/12
Érkezett: 2025 JAN 27.
571/144 Szám
Előző: Működés: Tárgy:

amely létrejött eavrésszről
Svéger János

) 7562 Segesd, Kossuth utca 1. szám alatti lakos – mint **eladó** –

Svéger Ildikó

) 1131 Budapest, Madarász Viktor utca 25., 8. emelet 52. szám alatti lakos – mint **eladó** –

Svéger István

) 1131 Budapest, Madarász Viktor utca 25., 8. emelet 52. szám alatti lakos – mint **eladó** –

Svéger Ferenc

) 1131 Budapest, Madarász Viktor utca 25., 8. emelet 52. szám alatti lakos – mint **eladó** –

Pákozdi Mihály

) 2081 Piliscsaba, Fő út 189. szám alatti lakos – mint **eladó** –

Pákozdi László

) 2081 Piliscsaba, Fő út 189. szám alatti lakos – mint **eladó** –

Boros János

) 1201 Budapest, Alsóteleki utca 98. szám alatti lakos – mint **eladó** – másrésztől

Veres Lívia

) 4488 Beszterec, Petőfi utca 42. szám

alatti lakos – mint **vevő** – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- Szerződő felek megállapítják, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint a per- és igénymentes **Kék külterületi 0102/6 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, *szántó* művelési ágú, 10 ha 7127 m² térmértékkel felvett, 191,58 Aranykorona értékű ingatlanban Svéger János eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 66. sorszáma alatt bejegyzett 187/19158 tulajdoni hányadrész, Svéger Ildikó eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 72. sorszáma alatt bejegyzett 125/19158 tulajdoni hányadrész, Svéger István eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 73. sorszáma alatt bejegyzett 125/19158 tulajdoni hányadrész, Svéger Ferenc eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 74. sorszáma alatt bejegyzett 125/19158 tulajdoni hányadrész, Pákozdi Mihály eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 78. sorszáma alatt bejegyzett 187/19158 tulajdoni hányadrész, Pákozdi László eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 79. sorszáma alatt bejegyzett 187/19158 tulajdoni hányadrész, valamint Boros János eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 82. sorszáma alatt bejegyzett 375/19158 tulajdoni hányadrész. Az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek per-, teher-, igény-, és széljegymentesek.
- A vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontján alapuló elővásárlási jogával élve vételi ajánlatot tesz az 1. pontban körülírt ingatlanban a Svéger János eladó tulajdonát képező 187/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 200.000.- Ft, azaz kétszázezer forint vételáron, a Svéger Ildikó eladó tulajdonát képező 125/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 133.000.- Ft, azaz százharminchéromezer forint vételáron, a Svéger István eladó tulajdonát képező 125/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 133.000.- Ft, azaz százharminchéromezer forint vételáron, a Svéger Ferenc eladó tulajdonát képező 125/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 133.000.- Ft, azaz százharminchéromezer forint vételáron, a Pákozdi Mihály eladó tulajdonát képező 187/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 200.000.- Ft, azaz kétszázezer forint vételáron, a Pákozdi László eladó tulajdonát képező 187/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 200.000.- Ft, azaz kétszázezer forint vételáron, a Boros János eladó tulajdonát képező 375/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására pedig 400.000.- Ft, azaz négyszázezer forint vételáron, az ingatlan egészéhez viszonyítottan mindösszesen tehát **1311/19158 tulajdoni hányadrész megvásárlására 1.399.000.- Ft, azaz egymillió-háromszázkilencvenkilencezer forint** vételáron. Szerződő felek a föld értékét a vételárral egyezően 1.399.000.- Ft, egymillió-háromszázkilencvenkilencezer forint összegben állapítják meg. Felek kijelentik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmények, valamint agrotechnikai létesítmények nem találhatók.
- Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy a vevő által tett vételi ajánlatot elfogadják; az eladók az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanban fennálló mindösszesen 1311/19158 tulajdoni hányadrészüket eladják a vevőnek a 2. pontban rögzített vételáron.
- A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 20. § i) pontjára figyelemmel kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt

Svéger János
eladó

Svéger Ildikó
eladó

Svéger István
eladó

Svéger Ferenc
eladó

Pákozdi Mihály
eladó

Pákozdi László
eladó

Boros János
eladó

Veres Lívia
vevő

* *dear*

magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves, és a szerződés tárgyát képező föld megszerzése a jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzést megelőzően fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladó további földszerezsnek minősül, így a jelen okiratba foglalt adásvételi jogüggyellett összefüggésben elővásárlási jog nem áll fenn; ezen körülmény alapján az adásvételi jogüggyellett érvényes létrejöttéhez a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésére nincs szükség.

5. A vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlannak az adásvételi szerződés tárgyát képező mindösszesen 1311/19158 tulajdoni hányadrészét a 2. pontban megjelölt vételárért megtekintett és megismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolja, és a tulajdoni hányadrészek kölcsönösen kialakított teljes vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, saját erőből, banki átutalás útján teljesíti az eladók részére oly módon, hogy a vevő a vételárát az eladók által közölt lakossági folyószámlákra utalja. Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk közölt lakossági folyószámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. A teljesítés napja a banki jóváírás napja.

Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy amennyiben az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, abban az esetben az eladók kötelesek a vevő által teljesített vételár összegét haladéktalanul visszafizetni a vevő részére.

6. Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanban fennálló mindösszesen 1311/19158 tulajdoni hányadrészüket a mai napon a vevő birtokába adják, aki a birtokba lépés időpontjától kezdődően jogosult húzni a tulajdoni hányadrész hasznait, valamint ugyanezen időponttól kezdve köteles viselni a tulajdoni hányadrész használatával felmerülő terheket. Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészeket közüzemi- és egyéb díjtarozás nem terheli. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező föld hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés hatálya alatt nem áll.
7. Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vonatkozásában mindösszesen 1311/19158 tulajdoni arányban „adásvétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
8. Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett 33329/2025. számú széljegy tanúsága szerint Veres Livia jogosult a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása iránti kérelmet terjesztett elő, amely kérelem azonban a jelen okiratba foglalt adásvételi jogüggyellett érvényes létrejöttének nem képezi akadályát.
9. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 2. és 7. pontjaiban rögzített feltételeknek, valamint kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező mindösszesen 1311/19158 tulajdoni hányadrész megvásárlásával termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, termőföld-birtokának mértéke az 1200 hektárt, részarány-tulajdonának mértéke pedig a 6000 Aranykorona értéket nem haladja meg. Szerződő felek az okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy az eladók az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészekkel kapcsolatos egyéb jogokat is átruházzák a vevőre, így a vételár a történelmi bázisjogosultság ellenértékét is magában foglalja.
10. A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználat

Svéger János
eladó

Svéger Ildikó
eladó

Svéger István
eladó

Svéger Ferenc
eladó

Pákozdi Mihály
eladó

Pákozdi László
eladó

Boros János
eladó

Veres Livia
vevő

kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányában a szerződés érvénytelen. Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával teljeskörű meghatalmazást adnak a vevőnek arra, hogy a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított nyolc naptári napon belül három példányban átadja az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás céljából.
12. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, elidegenítési és tulajdonszerzési képességüket, valamint szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem korlátozzák.
13. Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illeték-kötelezettségeikről, a jogügyletkezhez kapcsolódó adónemekről, az adó- és illetékkezdvezmények igénybevehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről, valamint az ügyletre vonatkozó egyéb, különösen az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok tartalmáról. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által rendszeresített B400 adatlap tartalmát – a mentességekre, valamint a kedvezményekre is kiterjedően – megismerte, az adatlap rovatait ennek megfelelően kitöltötte.

A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogát földművesként, ellenérték fejében szerzi meg, és a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen pontban rögzített kötelezettség-vállalásra tekintettel a szerződés tárgyát képező termőföld vevő által történő megszerzése az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól.

14. Felek a szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat felvételét nem kérték, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.
15. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben a felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben járnak el.
16. Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli.
17. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadók.
18. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőjük ellátásával a személyesen eljáró **Dr. Nagy László Zoltán ügyvédet** (DR. NAGY LÁSZLÓ ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA, nyilvántartó ügyvédi kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, székhely: 4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 21., fszt. 6., postázási cím: 4401 Nyíregyháza, Pf. 201., adószám: 19318563-2-15, cégkapu azonosító: 19318563#cegkapu, KASZ-szám: 36065951, telefonos elérhetőség: +36204156228, +36703314383, e-mail elérhetőség: dnlz.ugyved@gmail.com) bízzák meg, aki a megbízást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződés tizenkettő, egyenként három magyar nyelvű oldalból álló példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Nyíregyháza, 2025. január 17.

*Kommandyati postálov közzetése: 2025.02.11. Közveti kassza kassa
2025.02.12. Elővásárlási jognyilatkozat megkötésére nyitódltó
hirdetés utolsó kassa: 2025.03.13. E hirdetés jogszertés.
Közveti kassa: 2025.03.14.*

Svéger János
eladó

Svéger Ildikó
eladó

Svéger István
eladó

Svéger Ferenc
eladó

Pákozdi Mihály
eladó

Pákozdi László
eladó

Boros János
adó

Veres Livia
vevő

