

Érkezett 2025 FEBR 10.

Iktatószám:

Kéki/480-1/2025  
Előadó:

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől* Gégényné Eperjesi Mária szül. . . . . (szül.hely, idő: . . . . . ,  
„ an: . . . . . , szem.szám: . . . . . , adóazonosító jel: . . . . . szig.szám: . . . . .  
14484 Ibrány, Ady Endre utca 61. szám alatti lakos, mint **eladó**,  
Garay János szül. . . . . (szül.hely, idő: . . . . . , an: . . . . . szem.szám: . . . . .  
adóazonosító jel: . . . . . , szig.szám: . . . . . 4400 Nyíregyháza, Árok utca  
14. 2.em. 12. szám alatti lakos, mint **eladó**,  
Nagy József szül. . . . . (szül.hely, idő: . . . . . „ an: . . . . . szem.szám: . . . . .  
adóazonosító jel: . . . . . szig.szám: . . . . . 4503 Tiszarád, Széchenyi utca 1.  
szám alatti lakos, mint **eladó**,  
Hegedüs István szül. . . . . (szül.hely, idő: . . . . . „ an: . . . . .  
szem.szám: . . . . . adóazonosító jel: . . . . . szig.szám: . . . . . 4502 Vasmegyer,  
Kossuth utca 147. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban együttesen: eladók);  
*másrésztől* Bodzás Ferenc szül. . . . . (szül.hely, idő: . . . . . „ an: . . . . .  
„ szem.szám: . . . . . adóazonosító jel: . . . . . szig.szám: . . . . . földműves  
nyilvántartásba vételi határozat száma: . . . . . agrárkamara azonosító szám: . . . . .  
) 4502 Vasmegyer, Kossuth utca 12. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban:  
vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy:

- Gégényné Eperjesi Mária eladó 149/568-ad, Garay János eladó 216/568-ad, Nagy József eladó 203/568-ad, összesen eladók 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Tiszarád külterület 013/3 hrsz-ú, „erdő” művelési ágú, 9019 m<sup>2</sup> területű, 5,68 Ak értékű külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1),
- Gégényné Eperjesi Mária eladó 1949/4649-ed, Garay János eladó 2000/4649-ed, Hegedüs István eladó 700/4649-ed, összesen eladók 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Tiszarád külterület 022/2 hrsz-ú, „erdő” művelési ágú, 73798 m<sup>2</sup> területű, 46,49 Ak értékű külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan2-t terheli a tulajdoni lap III/3. részének tanúsága szerint a 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41. szám alatti OPUS TITÁSZ Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékjog 22 kV-os közcélú légvezetékre 2035 m<sup>2</sup> terület nagyságra. Egyebekben az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, melyért eladók szavatolnak.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat hatályos földhasználati szerződés érinti, az Ingatlanokat Bodzás Ferenc vevő, mint erdőgazdálkodó használja haszonbérlet jogcímén 2033.10.14. napjáig bejegyzett határozott időtartamra 1000,-Ft/év haszonbérleti díj mellett.

2., Fentiek előrebocsátását követően eladók **eladják**, vevő **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt Ingatlanokat 1/1-ed arányban a vezetékjogon túl **tehermentesen**, összesen **2.484.700,-Ft**, azaz kettőmillió-négyszáznyolcvannégyezer-hétszáz forint **egybefoglalt vételárért**, mely összegből a Tiszarád külterület 013/3 hrsz-ú Ingatlan1 vételára 399.500,-Ft, míg a Tiszarád külterület 022/2 hrsz-ú Ingatlan2 vételára 2.085.200,-Ft.

Eladókat tulajdoni hányaduk szerint az alábbi vételárrészek illetik meg a teljes vételárból:

- Gégényné Eperjesi Mária eladót az Ingatlan1 vonatkozásában 200.000,-Ft, míg az Ingatlan2 vonatkozásában 799.300,-Ft, azaz összesen az Ingatlanok vonatkozásában 999.300,-Ft.
- Garay János eladót az Ingatlan1 vonatkozásában 102.900,-Ft, míg az Ingatlan2 vonatkozásában 952.500,-Ft, azaz összesen az Ingatlanok vonatkozásában 1.055.400,-Ft.
- Nagy József eladót az Ingatlan1 vonatkozásában 96.600,-Ft.
- Hegedüs István eladót az Ingatlan2 vonatkozásában 333.400,-Ft.

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. Rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanokon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs.

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

3., Felek rögzítik, hogy a teljes vételár a jelen okirat aláírását megelőzően átutalással megfizetésre került eladók kérése és hozzájárulása alapján **Dr. Kovács Zoltán eljáró ügyvéd MBH Bank Nyrt. által vezetett** számú ügyvédi letéti számlájára. Eladók a vételár ügyvédi letéti számlára történő átutalását szerződésszerű és a saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el.

4., A teljes vételár kiegyenlítésére tekintettel eladók tulajdonjogukról lemondanak és a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez az Ingatlanok vonatkozásában.

5., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdonoskénti birtokbaadása a jelen okirat aláírásával valósul meg. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg felek kijelentik, hogy 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladók fenti Ingatlanokkal együtt az azokhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházzák vevő részére. Vevő akként nyilatkozik, hogy regisztrált mezőgazdasági tevékenységet folytató magánszemély, így tulajdonszerzése **illetékmentes**. Vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

6., Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18.§ (1) b) pont bc) alpontja alapján **elővásárlási joga áll fenn**, mivel vevő a **földeket használó 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 földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb **20 km távolságra van**. Vevő akként nyilatkozik, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlanok tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni, az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg**.

7., A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a földek használatát **másnak nem engedem át**, azokat **magam használom**, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földeket 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**.

8., 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.

9., 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 Bodzás Ferenc vevő, továbbá eladók az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával is megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kovács Zoltán (kamara 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 feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtazzák, 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 eladókat 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 igazolványairól 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, 2025.01.23.

Gégenyéné Eperjesi Mária eladó

Garay János eladó

Nagy József eladó

Hegedűs István, eladó

Bodzás Ferenc, vevő

Szerkesztettem ellenjegyzem:

Nyíregyháza, 2025.01.23.

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd  
Kamarai azonosító szám: 36063877, Nyíregyházi Ügyvédi Kamara  
Székhely: 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.

Elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megtételének	
kezdő napja:	2025.02.11
A jognyilatkozat tételre nyitva álló határidő utolsó napja:	2025.03.12
A határidő jogvesztő.	
Kifüggesztés napja:	2025.02.19
Levétel napja:	2025.03.12

Kamatgrat. portálon értesültek! 26€



