



# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről  
**Pliska József Attila**

4485 Nagyhálász, Rákóczi utca 22. szám alatti lakos – mint **eladó** –

**Kántor Károly Géza**

mint **eladó** –

1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 100., A lépcsőház 7. emelet 22. szám alatti lakos –

**Takács Attila**

1171 Budapest, Csabagyöngye köz 7. szám alatti lakos – mint **eladó** –

**Takács Maja**

) 1171 Budapest, Csabagyöngye köz 7. szám alatti lakos – mint **eladó** – másrészről

**Veres Lívია**

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 m<sup>2</sup> térmértékkel felvett, 191,58 Aranykorona értékű ingatlanban Pliska József Attila eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 26. sorszáma alatt bejegyzett 182/19158 tulajdoni hányadrész, Kántor Károly Géza eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 58. sorszáma alatt bejegyzett 109/19158 tulajdoni hányadrész, Takács Attila eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 59. sorszáma alatt bejegyzett 55/19158 tulajdoni hányadrész, valamint Takács Maja eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 60. sorszáma alatt bejegyzett 55/19158 tulajdoni hányadrész. Az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek per-, 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 ingatlanok a Pliska József Attila eladó tulajdonát képező 182/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 350.000.- Ft, azaz háromszázötvenezer forint vételáron, a Kántor Károly Géza eladó tulajdonát képező 109/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 250.000.- Ft, azaz kétszázötvenezer forint vételáron, a Takács Attila eladó tulajdonát képező 55/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására pedig 125.000.- Ft, azaz százhuszonezer forint vételáron, a Takács Maja eladó tulajdonát képező 55/19158 tulajdoni hányadrésze megvásárlására pedig 125.000.- Ft, azaz százhuszonezer forint vételáron, az ingatlan egészéhez viszonyítottan mindösszesen tehát **401/19158 tulajdoni hányadrész megvásárlására 850.000.- Ft, azaz nyolcszázötvenezer forint** vételáron. Szerződő felek a föld értékét a vételárral egyezően **850.000.- Ft, azaz nyolcszázötvenezer** forint összegben állapítják meg. Felek kijelentik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmények, valamint agrotechnikai létesítmények nem találhatóak.
- 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 401/19158 tulajdoni hányadrészüket eladják a vevőnek a 2. pontban rögzített vételáron.
- Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18- 19. § alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés kizárólag a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztés lejártá időpontjában, illetve a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Földügyi Központ részére biztosított elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő elteltét követően lép hatályba abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a vevőnél előrébb álló személy, vagy a Magyar Állam az elővásárlási jogát joghatályosan nem gyakorolja.
- A vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok az adásvételi szerződés tárgyát képező mindösszesen 401/19158 tulajdoni hányadrészt 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 – OTP Bank Nyrt. pénzügyi intézménynél vezetett – számla számu lakossági folyósámlára utalja (számlatulajdonos: Deák Géza). Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk közölt lakossági folyósámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. A teljesítés napja a banki jóváírás napja. A vételár rész az eladókat az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadrészeik arányában illeti meg.

Pliska József Attila  
eladó

Takács Maja  
eladó

Kántor Károly Géza  
eladó

Takács Attila  
eladó

Veres Lívია  
vevő



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 401/19158 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 díjtartozás 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 401/19158 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 ingatlant a tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint **Pliska Józsefné** (születési neve: Kovács Jolán) egykori 4488 Beszterec, Kossuth utca 54. szám alatti lakos jogosult javára bejegyzett özvegyi jog terheli a tulajdoni lap II/26. sorszáma alatt bejegyzett Pliska József Attila eladó tulajdoni hányadrészeire utalással. Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy Pliska Józsefné jogosult elhalálozott, erre tekintettel az adásvételi szerződés aláírásával közösen kéri az ingatlan fekvése szerint illetékes Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy a II/26. sorszám alatt bejegyzett tulajdoni hányadrészt terhelő özvegyi jogot a vevő tulajdonjogának jelen okiraton alapuló bejegyzésével egyidejűleg szíveskedjen törölni az ingatlan-nyilvántartásból.

Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával is szavatolnak a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy a 4. pontban, valamint a jelen pontban rögzítettek túl az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek vonatkozásában harmadik személy(ek)nek nincs és nem lesz olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy gátolná.

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 tulajdoni hányadrészek 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 magába 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 földhasználati 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.

Pliska József Attila  
eladó

Kántor Károly Géza  
eladó

Takács Attila  
eladó

Takács Maja  
eladó

Veres Lívia  
vevő



11. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésén túl 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 maghatalmazást adnak a vevőnek arra, hogy a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított nyolc naptári napon belül négy példányban átadja az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes 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 adónevekről, az adó- és illetékkezdvezmények igénybevehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről, valamint az ügyletrel 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 Illetékről 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. Az 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 elő- haszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és 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 a 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.ugyvved@gmail.com](mailto:dnlz.ugyvved@gmail.com)) bízzák meg, aki a megbízást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződés tíz, 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. február 21.

*Kormányzati portálon közzétételre: 2025.03.17.  
Közlés kezdő napja: 2025.03.18.  
Előindulódn jogügyletkez megteremtésére  
nyitandó 30 napos határidő utolsó  
napja: 2025.04.16. E határidő jogvesztő.  
Aratás napja: 2025.04.17.*

Pliska József Attila  
eladó

Kántor Károly Géza  
eladó

Takács Attila  
eladó

Takács Maja  
eladó

Veres Lívía  
vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2025. február 21.  
Dr. Nagy László Zoltán ügyvéd (KASZ-szám: 36065951)



