

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *esvrésről Szöllösi Péter Pál*

4515 Kék, Petőfi utca

36. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: eladó); *másrésről 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 036/8 hrsz-ú, 14033 m<sup>2</sup> területű, 16,91 AK értékű, „szántó, legelő” művelési ágú ingatlan /melyből az a) alrészlet: „szántó” művelési ágú, 12876 m<sup>2</sup> területű, 16,61 Ak értékű, míg a b) alrészlet: „legelő” művelési ágú, 1157 m<sup>2</sup> területű, 0,30 Ak értékű/ (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, melyért eladó szavatol. Eladó akként nyilatkozik, hogy az adásvétellel érintett Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.**

2., Fentieket követően eladó **eladja**, vevő **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt Ingatlan **1/1-ed** tulajdoni hányadát **tehermentesen**, a kölcsönösen kialakított és megállapított **3.600.000,-Ft**, azaz hárommillió-hatszázezer forint **vételárért**. Rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanon 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.

3., **Vevő vállalja**, hogy a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló **határozat** kézhezvételét követő **8 munkanapon belül átutalással** megfizeti **Szöllösi Péter Pál eladó MBH Bank Nyrt. által vezetett** ..... számú számlájára.

4., **A teljes vételár kiegyenlítéséig eladó tulajdonjogát fenntartja**, viszont eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, Szanyi Csaba vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának 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. Fentiek alapján szerződő felek **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megállapodnak** abban és kéri az ingatlanügyi hatóságot arra, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Kék külterület 036/8 hrsz-ú Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára jegyezze be határozatlan időtartamra Szanyi Csaba vevő, mint jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba.

5., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **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 Ingatlannal együtt az ahhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházza vevő részére. Alulírott vevő akként nyilatkozik, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni. Alulírott vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg**.

6., 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**.

7., A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a

Szöllösi Péter Pál eladó

Szanyi Csaba vevő

Dr. Kovács Zoltán

Dr. Kovács Zoltán ügyvéd

Telefon: 06-30/604.3660

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 föld harmadik személy használatában van, 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. Fentiekre tekintettel 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 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 100.000,-Ft+áfa összeg, mely kizárólag a jelen szerződés szerkesztésének és ellenjegyzésének és a Kék településen történő aláírással járó utazással felmerült költség és időtartamra vonatkozó megbízási díjat tartalmazza. 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 felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási szabályairól (Szja.), míg vevőt a visszerthes vagyónátruházási 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 feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd, a felek 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 szerződés: egyben tényvázlathatnak is tekintik. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Kék, 2025. április 4.

Szőllősi Péter Pál, eladó

Szanyi Csaba, vevő

Szerkesztettem ellenjegyzem:  
Kék, 2025. április 4.

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd  
KASZ: 36063877, 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.

Konduktori papírokra kézzel: 2025.04.22.

Közlés kezdő napja: 2025.04.23.

Előadókénti jognyilatkozat megételére

nyitandó határidő utolsó napja: 2025.05.22.

E határidő jogerős. Kezdet napja: 2025.05.23.

