

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől* **Hajzer András** :

4511 Nyírbogdány, Kéki utca 106. szám alatti állandó lakóhelyű lakos (mely egyben értesíti címe is) és
4551 Nyíregyháza, Tiszafa utca 22. szám alatti tartózkodási helyű lakos, mint **eladó** (a továbbiakban:
eladó); *másrészről* **Veres Tamás** :

4511

Nyírbogdány, Ráckert 2. szám alatti lakos (mely egyben értesíti címe is), mint **vevő** és **Veres Benjámín**

4511 Nyírbogdány, Ráckert

2. szám alatti lakos (mely egyben értesíti címe is), mint **vevő** (a továbbiakban együttesen: vevők)
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy **eladó** tulajdonát képezi **1002/1654-ed arányban a Kék külterület 0213/1 hrsz-ú**, 12840 m² területű, 51,70 AK értékű, „gyümölcsös, fásított terület” művelési ágú ingatlan (melyből az a) alrészlet: „gyümölcsös” művelési ágú, 12318 m² területű, 51,37 AK értékű és a b) alrészlet: „fásított terület” művelési ágú, 522 m² területű, 0,33 AK értékű) és **1/1-ed arányban a Kék külterület 0213/2 hrsz-ú**, 16088 m² területű, 60,79 AK értékű, „gyümölcsös, fásított terület” művelési ágú ingatlan (melyből az a) alrészlet: „gyümölcsös” művelési ágú, 14310 m² területű, 59,67 AK értékű és a b) alrészlet: „fásított terület” művelési ágú, 1778 m² területű, 1,12 AK értékű) (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**). Felek rögzítik, hogy a Kék külterület 0213/2 hrsz-ú ingatlant terheli a TIGÁZ-DSO Kft. javára 231 m² területnagyságra bejegyzett vezetékjog, továbbá a MAVIR Zrt. javára bejegyzett vezetékjog. Egyebekben az Ingatlanok **per-, teher- és igénymentesek**, melyért eladó szavatol. Felek rögzítik és eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanokat tulajdonosi jogcímen használja a földhasználati nyilvántartásba bejegyezten, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező földeket (ingatlanhányadokat) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2., Fentiek előrebocsátása után eladó akként nyilatkozik, hogy vevők részére eladja, míg vevők akként nyilatkoznak, hogy megvásárolják a **Kék külterület 0213/1 hrsz-ú** ingatlant fejenként **501/1654-ed, 501/1654-ed arányban** (összesen 1002/1654-ed), míg a **Kék külterület 0213/2 hrsz-ú** ingatlant fejenként **1/2-ed, 1/2-ed arányban** (összesen 1/1-ed) **tehermentesen**, összesen **8.000.000,-Ft**, azaz nyolcmillió forint **egybefoglalt vételárért**. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból a Kék külterület 0213/1 hrsz-ú ingatlan vételára 2.333.400,-Ft, míg a Kék külterület 0213/2 hrsz-ú ingatlan vételára 5.666.600,-Ft. Felek rögzítik, hogy a Kék 0213/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a gyümölcsös földrészlet ellenértéke 2.200.000,-Ft, tekintettel arra, hogy jelen pillanatban ültetvény nincs az ingatlanon, az ültetvénynek ellenértéke nincs, azaz 0,-Ft, a fásított terület földrészlet ellenértéke 73.400,-Ft, a fásított területen található fásítás értéke: 60.000,-Ft. Rögzítik továbbá, hogy a Kék 0213/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a gyümölcsös földrészlet ellenértéke 5.166.600,-Ft, tekintettel arra, hogy jelen pillanatban ültetvény nincs az ingatlanon, az ültetvénynek ellenértéke nincs, azaz 0,-Ft, a fásított terület földrészlet ellenértéke 250.000,-Ft, a fásított területen található fásítás értéke: 250.000,-Ft. Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlanokon nem található **felépítmény, továbbá agrotechnikai létesítmény sem**. Felek kijelentik, hogy a vételárat értékarányosnak tekintik, melyre tekintettel a jelen szerződés és a szerződéses vételár vonatkozásában a feltűnően nagy értékaránytalanság jogcímen történő megtámadását kizárják (2013. évi V. tv. 6:98.§ (2) bekezdés), tehát feltűnő értékaránytalanság jogcímen egyik fél sem támaszthat a jövőben a másik féllel szemben semminemű követelést. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) **19.§ (5) bekezdés a) pont** alapján az

Hajzer András
eladó

Veres Tamás
vevő

Veres Benjámín
vevő

Dr. Kovács Zoltán
ügyvéd

Dr. Kovács Zoltán
4511 Nyírbogdány, Ráckert 2. szám alatti lakos
Tartózkodási helye: 4551 Nyíregyháza, Tiszafa utca 22. szám alatti lakos
Tel.: 06-30-910-333

Ingatlanok **egybefoglalt vételáron** történő eladására azért kerülhet sor, mert a földek egymással **szomszédosak**. Vevők vállalják, hogy a vételár teljes összegét **legkésőbb** a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló **határozat kézhezvételét követő 8 banki napon belül átutalással** megfizetik **Hajzer András eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett** számú számlájára. Eladó a megjelölt számlaszámra történő átutalást szerződésszerű és a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.

3., A teljes vételár kiegyenlítéséig eladó tulajdonjogát fenntartja, viszont eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, a Kék külterület 0213/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán fejenként 501/1654-ed, 501/1654-ed tulajdoni hányada, míg a Kék külterület 0213/2 hrsz-ú ingatlan kapcsán fejenként 1/2-ed, 1/2-ed tulajdoni hányada vonatkozásában **Veres Tamás vevő és Veres Benjámín vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot** (bejegyzési engedélyt) a szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Kovács Zoltán ügyvédnél 6 eredeti példányban **ügyvédi letétbe helyezik**. Eladó akként nyilatkozik, hogy az ügyvéd az általa megadott a vevők 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 és az **eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Kék külterület 0213/1 hrsz-ú ingatlan 1002/1654-ed tulajdoni hányadára és a Kék külterület 0213/2 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára Veres Tamás és Veres Benjámín vevők, mint jogosultak javára határozatlan időtartamra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

4., Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképés magyar állampolgárok, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanhányadok **birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg valósul meg. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó és a vevők kijelentik, hogy a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladó fenti Ingatlanhányadokkal együtt az azokhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházza vevők részére. Alulírott vevők akként nyilatkozunk, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlanok tulajdonjogát jogosultak vagyunk megszerezni. Alulírott vevők akként nyilatkozunk továbbá, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonunkban és hasznélvezetünkben lévő termőföldek területnagysága a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg**.

5., Felek rögzítik, vevők pedig kijelentik, hogy a földforgalmi törvény 18.§ (1) e) pontja és 18.§ (4) a) pontja alapján elővásárlási joguk áll fenn, mivel vevők **olyan földművesnek** minősülnek, akiknek **életvitelszerű lakáshasználata helye** vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalmi elől el nem zárt magánúton **legfeljebb 20 km távolságra van**, továbbá legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának tagjai**. A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevők vállaljuk, hogy a földek használatát **másnak nem engedjük át**, azokat **magunk használjuk**, és ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségünknek, továbbá vállaljuk, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítjuk**. Alulírott vevők akként nyilatkozunk továbbá, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozásunk**. Vevők akként nyilatkozunk, hogy velünk szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk**. Vevők kijelentik, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdonjog

Hajzer András
eladó

Veres Tamás
vevő

Veres Benjámín
vevő

Dr. Kovács Zoltán
ügyvéd

átruházás tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítjuk meg, és annak megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállaljuk. Vevők akként nyilatkoznak, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.**

6., Szerződő 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 Veres Tamás és Veres Benjámin vevők, 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. 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 eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási szabályairól (Sza.), míg vevőket a visszerthes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.). A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő díjakat vevők viselik. A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő megbízási díj 100.000,-Ft+áfa összeg, azaz bruttó 127.000,-Ft, melyet vevő(k) legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 30 naptári napon belül fizetnek meg eljáró ügyvédnek. Felek a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2025.09.30.

.....
Hajzer András, eladó

.....
Veres Tamás, vevő

.....
Veres Benjámin, vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2025.09.30.

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd

Kasz: 36063877, 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2.

Konvenczió postablon közzététele: 2025.10.14.
Közzététel kezdő napja: 2025.10.15.
Eldönkívülési jognyilatkozat megküldésére
nyitandó 30 napos határidő utolsó
napja: 2025.11.13. E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2025.11.14.

2025 OKT 02.	
54.382	
Eldadó:	