

Érkezett: 2026 JÚN 12.

Kék/1355-1/2026
Előadó: Jókai L.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 MÁJ 27.

572-579
Dátum:
Hely:

Iktatószám:
amely létrejött egyrészről

Kulcsár Ferencné

eladó –

1146 Budapest, Thököly út 142., földszint 3. szám alatti lakos – mint

Tóth József

4431 Nyíregyháza, Szivárvány utca 39. szám alatti lakos – mint **eladó** –

Dr. Tóth Zsuzsanna

– másrészről

4431 Nyíregyháza, Anna utca 12. szám alatti lakos – mint **eladó**

Veres Lívia

Beszterec, Petőfi utca 33. szám alatti lakos – mint **vevő** – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel: 4488

- Szerződő felek megállapítják, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint a per-, igény-, és széljegymentes **Beszterec külterületi 060/4 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, *szántó, rét, fásított terület* művelési ágú, 17 ha 6754 m² térmértékkel felvett, 189,44 Aranykorona értékű ingatlanban Kulcsár Ferencné eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 39. sorszáma alatt bejegyzett 374/12300 tulajdoni hányadrész, Tóth József eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 40. sorszáma alatt bejegyzett 187/12300 tulajdoni hányadrész, valamint Dr. Tóth Zsuzsanna eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap II. rész 41. sorszáma alatt bejegyzett 187/12300 tulajdoni hányadrész.
- A vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontján alapuló – helyben lakónak minősülő földművest megillető – elővásárlási jogával élve vételi ajánlatot tesz az 1. pontban körülírt ingatlanok a Kulcsár Ferencné eladó tulajdonát képező 374/12300 tulajdoni hányadrész megvásárlására 1.100.000.- Ft, az az egymillió-egyszázezer forint vételáron, a Tóth József eladó tulajdonát képező 187/12300 tulajdoni hányadrész megvásárlására 550.000.- Ft, az az ötszázötvenezer forint vételáron, valamint a Dr. Tóth Zsuzsanna eladó tulajdonát képező 187/12300 tulajdoni hányadrésze megvásárlására 550.000.- Ft, az az ötszázötvenezer forint vételáron, az ingatlan egészéhez viszonyítottan mindösszesen tehát **748/12300 tulajdoni hányadrész megvásárlására 2.200.000.- Ft, azaz kettőmillió-kettőszázezer forint vételáron**. Szerződő felek a föld értékét a vételárral egyezően 2.200.000.- Ft, azaz kettőmillió-kettőszázezer 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 748/12300 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 földalaprkezelő szerv 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 748/12300 tulajdoni hányadrészt a 2. pontban megjelölt vételárért megtekintett és megismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolja, és az adásvételi szerződés tárgyát képező mindösszesen 748/12300 tulajdoni hányadrész kölcsönösen kialakított teljes vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg saját erőből, banki átutalás útján teljesíti az eladók részére, oly módon, hogy a vevő a Kulcsár Ferencné eladót megillető 1.100.000.- Ft összegű vételárrészt az eladó által közölt – UniCredit Bank Hungary Zrt. pénzügyintézet által vezetett – számla lakossági folyószámlára utalja (számlatulajdonos: Kulcsár Ferencné), a Tóth József eladót megillető 550.000.- Ft összegű vételárrészt az eladó által közölt – Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyintézet által vezetett – számla

Kulcsár Ferencné
eladó

Tóth József
eladó

Dr. Tóth Zsuzsanna
eladó

Veres Lívia
vevő

lakossági folyószámlára utalja (számlatulajdonos: Tóth József), a Dr. Tóth Zsuzsanna eladót meillető 550.000.- Ft összegű vételár részét az eladó által közölt – Raiffeisen Bank Zrt. pénzintézet által vezetett – számla számú lakossági folyószámlára utalja (számlatulajdonos: Dr. Tóth Zsuzsanna). Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk közölt lakossági folyószámlákra történő teljesítést a saját kezűkhöz 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 a jelen szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá vagy 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 748/12300 tulajdoni hányadrészüket a mai napon a vevő birtokába adják, aki a birtokba lépés időpontjától kezdődően jogosult húzni a tulajdoni hányadrészek hasznait, valamint ugyanezen időponttól kezdve köteles viselni a tulajdoni hányadrészek 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 748/12300 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 III/5. sorszám alatt az **OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt.** jogosult javára 3950 m² területre 22 kV-os közcélú légvezetésekre bejegyzett vezetékjog, III/6. sorszám alatt a **MAVIR ZRT.** jogosult javára 4853 m² területre 220 kV-os távvezetésekre bejegyzett vezetékjog, valamint III/8. sorszám alatt a **MOL Nyrt.** jogosult javára 9863 m² területre bejegyzett bányászolgalmi jog terheli. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhek a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttének nem képezik jogi akadályát. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek tulajdonjogát a jelen pontban részletezett vezetékjogokkal és bányászolgalmi joggal terhelt is meg kívánja szerezni. Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával is szavatolnak a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek egyebekben per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy a 4. pontban, valamint a jelen pontban rögzítetteken túl az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadrészek vonatkozásában harmadik személy(ek)nek nincs és nem is 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 mindösszesen 748/12300 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 használja.

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 megszűnést követő időre vállalja, hogy a 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 használja.

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

Kulcsár Ferencné
eladó

Tóth József
eladó

Dr. Tóth Zsuzsanna
eladó

Veres Livia
vevő

földhasználattal 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 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek az 1. pontban részletesen körülírt 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 teljes körű 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, tulajdonnal történő rendelkezési képességüket, 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 jogügyletbe kapcsolódó adónemekről, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről, valamint az ügyletrel kapcsolatos egyéb, különösen az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok tartalmáról. A tulajdoni hányadrészek adásvételével kapcsolatos valamennyi költség, így különösen a visszerthes vagyonátruházási illeték a vevőt terheli. Vevő egyúttal elismeri, hogy a B400E számú adatlap, valamint az ügylet kapcsán igénybe vehető illetékkedvezmények köre – a B400E számú adatlap alapján – eljáró ügyvéd részéről ismertetésre került. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy mint vagyonszerző köteles a B400E adatlapot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal számára benyújtani; a vevő az okirat aláírásával megbízza a szerződést készítő ügyvédet a B400E adatlap Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson keresztül történő benyújtásával, aki a megbízást elfogadja.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2017. LXXVIII. törvény 42.§ (5) bekezdése alapján eljáró ügyvéd az általuk előadott tényeket valósnak fogadja el. A vevő ennek megfelelően kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd a B400E számú adatlapot az általa előadott tények alapján tölti ki, így az eljáró ügyvédet a felek tényelőadására tekintettel semmilyen felelősség nem terheli a B400E adatlap tartalmi elemei vonatkozásában.

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 általi történő megszerzése az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól.

14. Felek kijelentik, hogy a közöttük létrejött szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett tényvázlatnak tekintik, mivel az a jogügyletrel kapcsolatos valamennyi nyilatkozatukat tartalmazza. Felek kijelentik, hogy az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték. Kijelentik továbbá, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre terjed ki, az ügyletbe kapcsolódó adótanácsadásra nem vonatkozik.
15. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a 2017. évi LIII. számú, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról való másolatkészítési kötelezettségéről, és arról, hogy adataikat a megbízás teljesítése érdekében kezeli; egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 23. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az okiratszerkesztő ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, azok esetleges változását az okiratszerkesztő ügyvéd felé bejelentik. Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy saját nevükben járnak el és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.
16. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyes adatait a jelen megbízás teljesítése körében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és az adatkezelésre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseivel összhangban megismerheti, tárolhatja és kezelheti.

Kulcsár Ferencné
eladó

Tóth József
eladó

Dr. Tóth Zsuzsanna
eladó

Veres Livia
vevő

