

Érkezett: 2026 JÚL 07.

oldal 1 / 12

Iktatószám: 2026/1489-1/2026

Előadó: Marton László

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának átruházása tárgyában

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a „Szerződés”) létrejött az alulírott napon és helyen, az alábbi szerződő felek között, a következő feltételekkel:

(1) Dr. Tóthné Dr. Orosz Emese

4551 Nyiregyháza, Moha utca 1., állampolgársága: magyar) mint eladó (az „Eladó”)

(2) Szurovczákné Berecz Ágnes

Nyiregyháza, Belső körút 61., állampolgársága: magyar), mint vevő (a „Vevő”)

lakcím: 4400

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Szerződő Felek”, külön-külön: „Szerződő Fél”

2026 JÚN 15.

I. INGATLANOK

1.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó a jelen pontban meghatározott tulajdoni hányadok szerinti tulajdonosa az alábbi ingatlanoknak (az „Ingatlanok”):

- a) az Eladó 7021/26994 arányú tulajdonát képezi a Beszterec Kültérület 097/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó” művelési ágú, 13 ha 9684 m² termértékű, 269,94 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 17.884.981, - Ft)
- b) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Beszterec Kültérület 097/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, rét, nádas” művelési ágú, 32 ha 1722 m² termértékű, 555,43 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 122.254.360, - Ft)
- c) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Beszterec Kültérület 097/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, rét” művelési ágú, 1 ha 5122 m² termértékű, 30,40 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 8.968.782, - Ft)
- d) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Beszterec Kültérület 058/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, legelő” művelési ágú, 7 ha 9232 m² termértékű, 119,37 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 35.920.429, - Ft)
- e) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Beszterec Kültérület 058/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, legelő” művelési ágú, 1 ha 2919 m² termértékű, 19,97 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 8.042.648, - Ft)
- f) az Eladó 2886/22978 arányú tulajdonát képezi a Beszterec Kültérület 058/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, legelő” művelési ágú, illetve „kivett halastó” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 20 ha 0556 m² termértékű, 181,01 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 13.200.918, - Ft)
- g) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Kemeese Kültérület 0202/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, erdő” művelési ágú, 1 ha 7629 m² termértékű, 23,66 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 10.022.717, - Ft)
- h) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Kemeese Kültérület 0202/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, erdő” művelési ágú, 15 ha 5173 m² termértékű, 230,73 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 58.965.740, - Ft)
- i) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Kemeese Kültérület 0203/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó” művelési ágú, 2 ha 0452 m² termértékű, 34,99 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 11.209.498, - Ft)
- j) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Kemeese Kültérület 0203/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó, erdő” művelési ágú, 22 ha 2919 m² termértékű, 333,99 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 96.326.002, - Ft)
- k) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Vasmegyer Kültérület 04/50 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó” művelési ágú, 18 ha 7251 m² termértékű, 331,47 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 81.331.285, - Ft)
- l) az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Dombrád Kültérület 0294/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szántó” művelési ágú, 10 ha 4928 m² területű, 132,00 AK kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan (ellenértéke: 39.872.640, - Ft)

1.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a természetben fellelhető minden alkotórészükkel és tartozékokkal együtt képezik a jelen Szerződésben rögzített adásvételi jogügylet tárgyát.

- 1.3. Az Eladó kijelenti és egyben szavatolja, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan lehívott e-hiteles tulajdonlapok (szemle) (a „Tulajdonlapok”) tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal mindenben megegyeznek, valamint a Tulajdonlapokon a jelen Szerződés tárgyát képező adásvételi jogügyletre joghatással bíró, elintézetlen széljegy nincs.
- 1.4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tulajdonlapok tanúsága szerint Ingatlanok vonatkozásában az alábbi terhek kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, amely terhek a jelen Szerződés tárgyát képező adásvételi jogügyletre joghatással nem bírnak (a „Megengedett Terhek”).

Település:	Helyrajzi szám:	Sorszám:	Megengedett Teher:
Beszterec	058/1	III/2.	Az OPUS TITASZ Áramhálózati Zrt. (4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41.) mint jogosult javára 22 kV-os középfeszültségű légvezetékre, 3283 m ² területnagyságot érintően bejegyzett vezetékjog .
Beszterec	058/2	III/1.	Az OPUS TITASZ Áramhálózati Zrt. (4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41.) mint jogosult javára 22 kV-os középfeszültségű légvezetékre, 533 m ² területnagyságot érintően bejegyzett vezetékjog .
Beszterec	058/3	III/2.	A MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Dombóvári út 28.), mint jogosult javára a Barátság II DN600 közolajvezeték, illetve annak biztonsági övezetére bejegyzett bányászati jog .
Beszterec	058/3	III/3.	Az OPUS TITASZ Áramhálózati Zrt. (4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41.) mint jogosult javára 22 kV-os középfeszültségű légvezetékre, 1 ha 2193 m ² területnagyságot érintően bejegyzett vezetékjog .
Beszterec	058/3	III/5.	A MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (1031 Budapest, Anikó utca 4.) mint jogosult javára a Munkács-Tiszalök 220kV-os átviteli vezeték nyomvonala és biztonsági övezete érinti a 146-149. oszlopok között 2 ha 0323 m ² területnagyságot érintően bejegyzett vezetékjog .
Kemecse	0202/1	III/3.	A MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Dombóvári út 28.), mint jogosult javára 1218 m ² területnagyságot érintően bejegyzett bányászati célú szolgálat .
Kemecse	0202/2	III/4.	A MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Dombóvári út 28.), mint jogosult javára 1 ha 1589 m ² területnagyságot érintően bejegyzett bányászati célú szolgálat .
Kemecse	0203/3	III/7.	A MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Dombóvári út 28.), mint jogosult javára 1306 m ² területnagyságot érintően bejegyzett bányászati célú szolgálat .
Kemecse	0203/4	III/6.	Az OPUS TITASZ Áramhálózati Zrt. (4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41.) mint jogosult javára 22 kV-os középfeszültségű légvezeték és biztonsági övezete után 469 m ² területnagyságot érintően bejegyzett vezetékjog .
Kemecse	0203/4	III/7.	A MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. (1117 Budapest, Dombóvári út 28.), mint jogosult javára 8379 m ² területnagyságot érintően bejegyzett bányászati célú szolgálat .

- 1.5. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokkal való rendelkezési joga korlátlan és jogosult a jelen Szerződést megkötni a Vevővel, valamint teljesíteni mindazokat a kötelezettségeket, amelyek a jelen Szerződés, illetve a jelen Szerződés megkötésének következtében jogszabály alapján az Eladót terhelik.
- 1.6. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok nem tartoznak a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény hatálya alá így e törvényben rögzített jogvédelmi eszközökre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi szabályokat nem kell alkalmazni a Vevő jelen Szerződés szerinti tulajdonszerzését illetően.
- 1.7. Eladó kijelenti, hogy nem rendelkezik információkkal arra nézve, hogy az Ingatlanok felszine alatt vannak-e, illetve lehetnek-e mérgező vagy környezetvédelmi szempontból egyébként veszélyesanyagok, hadianyagok, régészeti lelőhelyek vagy muzeális tárgyak. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok pontos mérete tekintetében geodéziai ellenőrzőfelmérést nem készített, telekhatar-ellenőrzést nem végezett, hanem elfogadta az ingatlan-nyilvántartás vonatkozó adatait és a gyakorlatban kialakult helyzetet. Eladónak sem vele szemben sem általa okozott szomszédjogi jogsérelemről, birtokháborításról nincs tudomása. Ezek vonatkozásában a Szerződő Felek az Eladó felelősségét kizárják. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlanok megoszthatóságára vonatkozó rendelkezéseket) teljeskörűen megismerte. Erre tekintettel a Szerződő Felek kifejezetten kizárják az Eladó szavatosságát és felelősségét az Ingatlanokra vonatkozó esetleges jogszabályi korlátozásokkal, az Ingatlanok megoszthatóságával, engedélyezett felhasználási módjaival, valamint beépíthetőségének lehetőségével, mértékével és módjával kapcsolatos kérdések vonatkozásában.

A SZERZŐDŐ FELEK EZENNEL AZ ALÁBBIK SZERINT ÁLLAPODNAK MEG:

2. ADÁSVÉTELI JOGÜGYLET

2.1. Tulajdonjog átruházó jognyilatkozat

- 2.1.1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó - per-, teher- és igénymentes átruházásra vonatkozó szavatossági kötelezettség vállalása mellett eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban, „adásvétel” jogcímén, per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzésre vonatkozó vételi szándékkal megvásárolja az Ingatlanokat az általa megismert és megtekintett, per-, teher- és igénymentes állapotában, az Ingatlanok minden természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogyan az Ingatlanok a megtekintéskor és a mai napon a természetben megtalálhatóak voltak.
- 2.2. Eladó kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX. 24.) FVM rendelet 1.§ c) pontja szerinti történelmi bázis jogosultságait a jelen Szerződéssel teljeskörűen és véglegesen átruházza a Vevőre.

3. VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

3.1. Vételár

- 3.1.1. A Szerződő Felek az ingatlanok kölcsönösen kialakított, egybefoglalt vételárát 504.000.000 -Ft azaz Ötszáznegymillió forint összegben határozzák meg (a „Vételár”). A Szerződő Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a „Földforgalmi tv.”) 8/A. § (4) bekezdésére figyelemmel rögzítik, hogy a Vételár a Földforgalmi tv. 19. § szakaszának megfelelően meghatározott, egybefoglalt vételárnak minősül. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladására a Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdésének b) pontja és ba) alpontja alapján kerül sor, amelynek oka, hogy a Dombrád Köterület 0294/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan kivételével az Ingatlanok azonos járás, a Kemecei járás területén fekszenek, illetve a Dombrád Köterület 0294/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan a Kemecei járással szomszédos Kisvárdai járás területén fekszik [Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdés b) pont] és az Ingatlanok bejegyzett földhasználója Dr. Tóthné Dr. Orosz Emese eladó [Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdés ba) alpont]. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladásához szükséges feltételek meglétét és a szükséges okiratokat (földhasználati lapok és térképek) közhiteles nyilvántartások adatai tartalmazzák, így azok csatolását a Szerződő Felek mellőzik.
- 3.1.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a „Fétv.”) 19. § szakasza értelmében a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adás-vételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. E rendelkezés alkalmazása során az elővásárlásra jogosultak sorrendjére a Földforgalmi törvény 18–19. § szakaszát úgy kell alkalmazni, mintha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő földek egésze tekintetében állna fenn.

- 3.1.3. Szerződő Felek a Földforgalmi tv. 8/A.§ (3) bekezdésére, valamint Magyarország Alaptörvényének K) cikkére hivatkozással rögzítik, hogy az Ingatlanoknak megfelelő földrésztelen ültetvény, felépítmény vagy a földrésztelen forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így a Vételára teljes egészében az Ingatlanoknak megfelelő a föld ellenértéke.
- 3.1.4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vételár megállapítására az Ingatlanok állapota, illetve a vonatkozó forgalmi és értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor, amelyre tekintettel a Szerződő Felek az Ingatlanok értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik. A Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „Ptk.”) 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 3.1.5. Eladó kijelenti, hogy nem rendelkezik információkkal arra nézve, hogy az Ingatlanok felszine alatt vannak-e, illetve lehetnek-e mérgező vagy környezetvédelmi szempontból egyébként veszélyes anyagok, hadianyagok, régészeti lelőhelyek vagy műzeális tárgyak. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok pontos mérete tekintetében geodéziai ellenőrzőfelmérést nem készített, telekhatár-ellenőrzést nem végezett, hanem elfogadta az ingatlan-nyilvántartás vonatkozó adatait és a gyakorlatban kialakult helyzetet. Eladónak sem vele szemben sem általa okozott szomszédjogi jogsérelemről, birtokháborításról nincs tudomása. Ezek vonatkozásában a Szerződő felek az Eladó felelősségét kizárják. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlanok megoszthatóságára vonatkozó rendelkezéseket) teljeskörűen megismerte. Erre tekintettel a Szerződőfelek kifejezetten kizárják az Eladó szavatosságát és felelősségét az Ingatlanokra vonatkozó esetleges jogszabályi korlátozásokkal, az Ingatlanok megoszthatóságával, engedélyezett felhasználási módjaival, valamint beépíthetőségének lehetőségével, mértékével és módjával kapcsolatos kérdések vonatkozásában.

3.2. Fizetési ütemezés

- 3.2.1. A Szerződő Felek a Fétv. 8. § (1) bekezdésére is figyelemmel, megállapodnak abban, hogy a Vevő legkésőbb **2026. június 16. napjáig** az Eladó nevében a **CIB Bank Zrt.-nél** vezetett számla bankszámlára (az „Eladói Számla”) történő banki átutalással megfizet az Eladó részére **150.000.000,- Ft** azaz **Egyszázötvenmillió forint** összeget, amely összegből a Szerződő Felek **50.400.000,- Ft** azaz **Ötvenmillió-négyszázezer forint** összeget kifejezetten **foglalónak** minősítenek (a „Foglaló”), míg **99.600.000,- Ft** azaz **Kilencvenkilencmillió-hatszázézer forint** összeget kifejezetten **vételárelőlegnek** (az „Előleg”) minősítenek.
- 3.2.2. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével és a Foglaló Ptk. 6:185. § szakasza szerinti jogkövetkezményeivel tisztában vannak, miszerint a jelen Szerződést teljesítik, a tartozás (Vételár) a foglaló összegével csökken. Ha a jelen Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a Foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott Foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés jóváhagyásának az előzetes vizsgálat eredményeként vagy a hatósági eljárás eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv általi bármely okból történő megtagadását olyan oknak tekintik, amelyért egyik fél sem felelős, amelyre figyelemmel a Foglaló összege visszajár a Vevőnek.
- 3.2.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy tisztában vannak az Előleg szabályaival. Az Előleg a Vételárba beszámításra kerül. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja a jóváhagyást vagy a jelen ügyet egyéb okból teljes egészében meghiúsul, úgy az okiratszerkesztő ügyvéd erről történő értesítését követő 8 (nyolc) munkanapon belül Eladó köteles az átvett Előleg Vevő részére történő visszafizetésére. Egyebekben Szerződő Felek az Előlegre a Ptk. szabályait tekintik irányadónak.
- 3.2.4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 21/A. § (1) – (2) bekezdései értelmében ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévő részére visszajár.
- 3.2.5. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárhátralékként fennmaradó **354.000.000,- Ft** azaz **Háromszázötvennégymillió forint** (a „Vételárhátralék”) összeget a jelen Szerződés Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdésében meghatározottak szerinti, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv Földforgalmi tv. 30. § szakasza szerinti jóváhagyó döntésének az okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét és a Szerződő Felekkel történő köztését követő **30 (harminc) munkanapon belül** köteles megfizetni az Eladó részére az Eladói Számlára történő banki átutalással.

- 3.2.6. Az Eladó a Vételár (Foglaló, Előleg és Vételárhátralék) teljes és hiánytalan összegének az Eladói Számlára történő átutalását a saját kezéhez történő, a Vevő szerződésszerű teljesítésésként ismeri el, és azzal szemben sem most sem pedig a jövőben kifogást nem támaszt. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vételár azon a napon minősül teljesítettnek, amely napon a Vételár teljes és hiánytalan összegét a számlát vezető pénzügyi intézet az Eladói Számlán jóváírja.
- 3.2.7. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vételár teljes és hiánytalan összegének 3.2.1., 3.2.2., 3.2.3., 3.2.4., és 3.2.5. pontban foglaltak szerinti teljesítése esetén a Vevő a fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti az Eladó irányába, ezért az Eladó a jelen Szerződés tárgyát képező jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszthat.
- 3.2.8. Szerződő Felek közösen kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a Földforgalmi tv. 30. § szakasza szerinti, a jelen Szerződést jóváhagyó döntését tartalmazó záradékolt adásvételi szerződést dr. Tóth Flórián okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293. szám alatti székhelyére kézbesítse. Az okiratszerkesztő ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv által jelen Szerződés jóváhagyásának tárgyában meghozott határozatot, annak kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül e-mail üzenetben megküldi a Szerződő Felek részére.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉS, LETÉTI SZERZŐDÉS

4.1. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

- 4.1.1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen Szerződésben foglaltak szerint ruhazza át a Vevőre az ingatlanok tulajdonjogát. A teljes Vételár későbbi kiegyenlítésére figyelemmel az Eladó külön íven szövegezett okirathoz foglaltan (a „Bejegyzési Engedély”) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlanokra a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezzel egyidejűleg az Eladónak ingatlanokon fennálló tulajdonjoga az Eladó minden további jognyilatkozata nélkül az ingatlan-nyilvántartásból egészében törésre kerüljön az illetékes ingatlanügyi hatóság által.

4.2. Letéti szerződés

- 4.2.1. Az Eladó a Bejegyzési Engedélyt 5 (öt) eredeti példányban a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél, mint Letéteményesnél, azzal a kikötéssel, hogy a Bejegyzési Engedélyt a Letéteményes a teljes Vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásától számított 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles kiadni a Vevő részére, illetve benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár teljes és hiánytalan összegének megfizetését haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül bejelenti az iroda.drtothflorian@gmail.com elektronikus levelezési címen a Letéteményes részére. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Letéteményes kizárólag az alábbi okiratok, nyilatkozatok (a „Vételárfizetést Igazoló Okiratok”) valamelyikét fogadja el a teljes Vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásaként:
- az Eladónak a Vételár megfizetését igazoló írásbeli nyilatkozata;
 - az Eladói Számlát vezető pénzügyi intézetnek a Vételár folyósítását (jóváírását) tanúsító banki igazolása;
 - a Vevő számláját vezető pénzügyi intézet által kiállított, a Vételárnak az Eladói Számla javára történő terhelését tanúsító banki terhelési igazolás.
- 4.2.2. A Vételárfizetést Igazoló Okiratok valamelyikének a Letéteményes iroda.drtothflorian@gmail.com elektronikus levelezési címére történő megküldése vagy a Letéteményes részére történő átadása esetén a Letéteményes jogosult és köteles a Bejegyzési Engedély letétbe helyezett példányait a Vevő részére a letétből 5 (öt) munkanapon belül kiadni azzal, hogy a Letéteményes a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányát az illetékes ingatlanügyi hatóság részére köteles benyújtani, míg 1 (egy) eredeti példányt a Vevő részére köteles kiadni a letétből.
- 4.2.3. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával kijelenti és visszavonhatatlanul elfogadja, hogy amennyiben az Eladó a Vételár teljes hiánytalan összegének megfizetését elmulasztja bejelenteni a Letéteményes részére a 3.2.1. pontban meghatározottak szerint, és ezen kötelezettségének az Eladó a Letéteményes erre irányuló felszólításában biztosított póthatáridőben sem tesz eleget, úgy a Letéteményes a Vevő számláját vezető pénzügyi intézet által kiállított, a Vételárnak az Eladói Számla javára történő terhelését tanúsító banki terhelési igazolásnak a Vevő általi átadását vagy a Letéteményes iroda.drtothflorian@gmail.com elektronikus levelezési címére történő megküldését követően, a Letéteményes jogosult a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányát az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, míg 1 (egy) eredeti példányt a Vevő részére a vonatkozó tájékoztatással postázni.

- 4.2.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (az „Ügyvédi tv.”) 47.§ (3) bekezdése alapján a 3.2. pont rendelkezéseit az Ügyvédi tv. 47.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott letét kezelésére irányuló szerződésnek (a „Letéti Szerződés”) tekintik. A Letéti Szerződés a 4.2.1., a 4.2.2. és a 4.2.3. pontban rögzített feltételek teljesülése esetén, a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányának az illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával szűnik meg. A Letéteményes a letétkezelést külön ellenérték felszámítása nélkül végzi, a letétkezelés ellenértékét az okírat szerkesztés ügyvédi munkadíja tartalmazza.
- 4.2.5. Amennyiben a jelen Szerződés bármely okból meghiusul vagy megszűnik, úgy az eljáró Letéteményes ügyvéd a fent megjelölt Bejegyzési Engedélyt Eladó részére köteles kiadni.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS, ELADÓI SZAVTOSSÁGOK

5.1. Birtokátruházás

- 5.1.1. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanoknak megfelelő földet megtekintette és azt az általa megismert állapotban vásárolja meg. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen Szerződésben foglaltak szerint ruházza át a Vevőre az Ingatlanoknak megfelelő föld birtokait. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételár hiánytalan megfizetésének napján lép az Ingatlanoknak megfelelő föld birtokába (a „Birtokátruházás Napja”). Vevő a birtokba lépéstől viseli az Ingatlanok fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza az Ingatlanok hasznait.
- 5.1.2. Az Eladó kijelenti és egyben szavatolja, hogy az Ingatlanok semmilyen jogcímen nem állnak harmadik személy használatában, valamint az Ingatlanokat hatályos vagy a jelen Szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

6. Eladói szavatosságok

- 6.1.1. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az alábbi kijelentéseik valóságosak és pontosak a jelen Szerződés aláírásának napján és a Birtokátruházás Napján is (a Szerződő Felek úgy tekintik, mintha az Eladó kijelentései ezen időpontban megismétlésre kerültek volna). Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő az alábbi Eladói szavatosságokat veszi alapul az Ingatlanok jelen Szerződés rendelkezései szerint történő megvásárlásakor és azt követően (az „Eladói Szavatosságok”):
- a) Eladó a Megengedett Terhek kivételével szavatosságot vállal az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogának átruházásáért, valamint az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanokat adók vagy adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik és az Ingatlanok tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, továbbá az Ingatlanoknak megfelelő föld birtokbavételét kizárja, korlátozza vagy megakadályozza.
 - b) Eladó szavatosságot vállal és egyben kötelezi magát arra, hogy a jelen Szerződés megkötésének időpontjától az Ingatlanok tekintetében a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése időpontjáig tartózkodik minden olyan magatartástól, amely az Ingatlanok tekintetében a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és/vagy a Vevő tulajdonosi jogosítványainak gyakorlását korlátozná vagy akadályozná.
 - c) Eladó továbbá szavatosságot vállal és egyben kötelezi magát arra, hogy a jelen Szerződés megkötésének időpontjától az Ingatlanok tekintetében a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése időpontjáig az Ingatlanokat nem idegenítik el, nem terhelik meg és az Ingatlanon harmadik személy javára jogot nem alapítanak.
- 6.2.1. Eladó tudomásul veszi, hogy köteles megtéríteni az általa a Vevőnek bármely Eladói Szavatosság megsértésével okozott valamennyi kárt, továbbá bármely Eladót terhelő kötelezettség nem teljesítése vagy késedelmes teljesítése esetén a Vevőnek okozott teljes kárt. Az Eladó felelősséget vállal az Ingatlanoknak megfelelő földterület zavartalan a jelen Szerződés rendelkezései szerinti birtokbaadásáért.
- 6.2.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladó az Eladói Szavatosságok bármelyikét megszegi azt a Szerződő Felek olyan súlyos szerződésszegésnek tekintik, amelyre figyelemmel a Vevő az Eladóhoz intézett írásbeli egyoldalú jognyilatkozatával jogosult a jelen Szerződéstől elállni. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:213.§ (1) bekezdése értelmében a Vevő elállása következtében a jelen Szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, amelyre figyelemmel a Ptk. 6:212.§ (3) bekezdése alapján a már teljesített szolgáltatások visszajárnak és a Szerződő Felek kötelesek egymással elszámolni. Az elszámolás körében az Eladó a Vevő jelen Szerződéstől való elállását tartalmazó jognyilatkozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül köteles visszafizetni a Vételár teljes és hiánytalan összegét a Vevő részére a Vevő által az elállást tartalmazó jognyilatkozatban megjelölt bankszámlára történő banki átutalással.

7. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ÉS JÓVÁHAGYÁSI ELJÁRÁS

7.1. Elővásárlási jog

7.1.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlanok vonatkozásában nem jogosult elővásárlási jog gyakorlására.

7.2. Jóváhagyási eljárás

- 7.2.1. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés, mint a mező-és erdőgazdasági földre vonatkozó adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását a Földforgalmi tv. 7.§ (1) bekezdése szabályozza, amely akként rendelkezik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek. A Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdése értelmében a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a Földforgalmi tv. 21.§ (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.
- 7.2.2. A Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- 7.2.3. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként hozott döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megkötő föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a „kormányzati portál”) történő közzétételével valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
- 7.2.4. A jelen Szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a „Helyi Földbizottság”) állást foglal arról, hogy a jelen Szerződés megfelel-e (i) a birtokviszonyok átláthatóságára, (ii) a spekulatív földszerzések megelőzésére, (iii) az üzemszerű művelés alatt álló élel- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére, (iv) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére, (v) az élelveltszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és (vi) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.
- 7.2.5. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosultak bármelyike e jogával él, a jelen Szerződés az Eladó és a jogát gyakorló jogosult között jön létre. A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az Ingatlanok vonatkozásában az elfogadó nyilatkozatot előterjesztő elővásárlásra jogosulttal került jóváhagyásra a jelen Szerződés, abban az esetben az elővásárlásra jogosult a jelen szerződés vonatkozásában a Vevő helyébe lép. Ebben az esetben az Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv erre vonatkozó, a Földforgalmi tv. 30. § szakasza szerinti döntésének az okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét és a Szerződő Felekkel történő közlését követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles a Foglalt és az Előleg teljes

és hiánytalan összegét visszafizetni a jelen Szerződés szerinti Vevő részére, a jelen Szerződés szerinti Vevő által külön megadott bankszámlára történő banki átutalással. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Fétv. 13/A. § (1) bekezdése értelmében a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat a jelen Szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

8. A VEVŐ NYILATKOZATAI

8.1. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában foglaltaknak megfelelően földművesnek minősül. A Vevő földművesként történő nyilvántartásba vétele az 512589/2/2014.05.20 ügyszámú határozattal a Nyíregyházi Járási Földhivatal előtt megtörtént.

8.2. Földforgalmi tv. szerinti nyilatkozatok

8.2.1. Vevő – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy az ingatlanoknak megfelelő 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

8.2.2. Vevő a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 27.§ (2) bekezdésének ba) pontja szerint a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen Szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

8.2.3. Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerint a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: „Földhasználati díjtartozás”).

8.2.4. A Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.2.5. Vevő a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy jelen Szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik Földforgalmi tv. 16.§-ában megállapított tulajdonszerzési korlátokba. A Vevőnek a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzésével együtt sem haladja meg a Földforgalmi tv.-ben megállapított földműves által megszerzhető legmagasabb mértéket, azaz 300 hektárt (földszerzési maximum). Továbbá a Vevő a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagysága a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzésével együtt sem haladja meg a Földforgalmi tv.-ben megállapított földműves által megszerzhető legmagasabb mértéket, azaz 1200 hektárt (birtokmaximum).

8.2.6. A Vevő az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet („Inytv. vhr.”) 42. § szakaszában meghatározottak szerint nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal. Arra az esetre, ha Vevő részaránytulajdonnal is rendelkezne, Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

9. KÖLTSÉGEK, ILLETÉK

9.1. Költségek

9.1.1. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanok átruházása kapcsán felmerülő költségek, így az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja, az ügyvédi munkadíj, valamint az esetlegesen kiszabásra kerülő visszerthes vagyonátruházási illeték kizárólag a Vevőt terheli, míg az esetlegesen fizetendő személyi jövedelemadó az Eladó viseli. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró, okiratszerkesztő ügyvéd egyedi adójogi tanácsadást nem nyújt a Szerződő Felek részére, kizárólag a rendelkezésre álló információk alapján általános tájékoztatást ad az illeték és a várható személyi jövedelemadó mértékéről.

9.2. Visszerthes vagyonátruházási illeték

9.2.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonszerzése az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény („Itv.”) 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól, Vevő kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerint mentes a visszerthes vagyonátruházási

illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbassástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

- 9.2.2. Vevő a jelen Szerződés aláírásával vállalja az illetékmentesség igénybevételéhez szükséges, a 9.2.1. pontban meghatározott feltételek teljesítését.

10. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS, TÉNYVÁZLAT

10.1. Ügyvédi meghatalmazás

10.1.1. Az Ügyvédi tv. 29. § (3) bekezdése alapján a Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. **Tóth Florián egyéni ügyvédet** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293., kamarai azonosító szám: 36080956; 90429808#cegkapu, e-mail: iroda.drtothflorian@gmail.com; telefonszám: +36-30-6553559) a jelen Szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint arra hogy őket a tulajdonjog bejegyzéséhez, az Eladó tulajdonjogának törlesztéséhez szükséges földhivatali, valamint más hatósági eljárások során, ideértve a jelen Szerződés elővásárlási jogosultakkal történő közlése érdekében történő kifüggesztésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyására vonatkozó eljárást is, teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás során szükségessé váló esetleges ranghelycsere kérelmek és nyilatkozatok Szerződő Felek nevében és képviselőikben történő aláírására és benyújtására. Jelen meghatalmazás továbbá kiterjed a Szerződő Felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, szám, adat elírás, hiba, vagy számítási hiba, vagy hiány kijavítására a Szerződő Felek nevében és képviselőikben a szerződésen, a javításra vonatkozó egyértelmű jelöléssel, aláírás és pecsét alkalmazása mellett. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a vagyonszerzést a B-400E nyomtatvány elektronikus úton, közvetlenül a NAV felé történő benyújtásával köteles – közvetlenül – bejelenteni a jelen szerződés alapján történő tulajdonjog bejegyző határozat kézhezvételét követően. A Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás a B-400E adatlap benyújtására kiterjed, azonban nem terjed ki ezt meghaladóan az illetékkiszabásra irányuló hatósági eljárásban történő jogi képviseletre.

10.1.2. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást az Ügyvédi tv. 34. § (2) bekezdésére hivatkozással, a jelen Szerződés ellenjegyzésével igazoltan elfogadja. Eljáró ügyvéd az Ügyvédi tv. 43. § (5) bekezdésére tekintettel tájékoztatja az Eladókat, hogy velük a jelen Szerződés elkészítése és ellenjegyzése nem hoz létre megbízási jogviszonyt.

10.2. Tényvázlat

10.2.1. Szerződő Felek elismerik, hogy a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi tv., Fétv., Illetéktörvény, Inytv., Inytv. vhr., sib.), továbbá széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben rögzítettek az ügyleti akaratukkal egyezők, annak mindenben megfelelnek, és valós ügyleti akaratuk a jelen Szerződésben foglaltakkal egyező.

10.2.2. A Szerződő Felek kifejezetten kijelentik és tudomásul veszik okiratszerkesztő tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló és 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet alapján kiforratlan joggyakorlatról és bizonylatlan jogalkalmazási kérdésekről, melyre tekintettel okiratszerkesztő ügyvéd kártérítési felelősségét kizárja.

11. ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ, ÜGYFÉLÁTVILÁGÍTÁS

11.1. Adatkezelési tájékoztató

11.1.1. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő Felek azonosítását dr. Tóth Florián ügyvéd végzi. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a képviselőikben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint az Európai Parlament és a Tanácsnak (EU) a természetes

személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 rendeletében (GDPR) foglalt rendelkezések szerint.

- 11.1.2. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) naptári napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

11.2. Ügyfélátvilágítás

- 11.2.1. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen ügylet során a saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőnek, vagy közszereplő hozzátartozójának. A Szerződő Felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Szerződő Feleket, hogy az adásvételi szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, és személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot (ellenőrzés). Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat 3.1. pont a) és b) pontja szerinti egyszerűsített ügyfélátvilágítás történt.

12. TELJESSÉGI ZÁRADÉK

- 12.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés hatálytalanítja valamennyi, a Szerződő Felek között a jelen Szerződés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött korábbi szerződést, megállapodást és megegyezést. A Szerződő Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben nem rögzített bármely jog késedelmes érvényesítése, illetve érvényesítésének elmulasztása nem jelenti a jogos érvényesítéséről való lemondást.

13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 13.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akik cselekvő és jogképességükben korlátozva nincsenek, valamint nem állnak a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény („Ar. tv.”) szerinti adósságrendezési eljárás hatálya alatt, valamint a jelen Szerződés Szerződő Felek általi megkötése nincs harmadik személy vagy hatóság (különösen, de nem kizárólagosan: törvényes képviselő, gondok, gyám vagy gyámhatóság) hozzájárulásához kötve.
- 13.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Szerződő Feleket fokozott együttműködési, kölcsönös tájékoztatási, értesítési és figyelmeztetési kötelezettség terheli minden olyan körülmény, tény adat tekintetében, amely a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeik szerződésszerű teljesítését, vagy a jelen Szerződés szerinti jogosultságaik gyakorlását akadályozhatja vagy kizárja. A Szerződő Felek kötelesek minden tőlük elvárható intézkedést megtenni a károk megelőzése, valamint az esetlegesen felmerülő károk enyhítése érdekében.
- 13.3. A Szerződő Felek kötelesek aláírni minden egyéb és további olyan dokumentumot, amely ésszerű keretek között szükséges vagy megfelelő lehet a jelen Szerződésben meghatározott ügylet teljesítése érdekében, különös tekintettel a másik Szerződő Fél jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítésére. A Szerződő Felek visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak, hogy a Szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásához valamennyi, a jogszabály, illetve az illetékes ingatlanügyi hatóság gyakorlata szerint megkívánt és szükséges dokumentumokat aláírják, végrehajtják, és valamennyi nyilatkozatot a megfelelő formában és tartalommal feltétel nélkül megtesznek.
- 13.4. A jelen Szerződés teljesítése során felmerülő vitás kérdéseiket a Szerződő Felek elsősorban kötelesek békés úton egymással rendezni, ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat – pertárgyértéktől függően – Nyíregyházi Járásbíróság vagy a Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességének.
- 13.5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés vonatkozásában a magyar jog az irányadó. A Szerződő Felek a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv., valamint a további ágazati jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

ALÁÍRÓLAP

2026-06-22
NYIREGYHÁZI KÖZSÉG

dr. Tóth Flórián LL.M.
Egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293
Kamara azonosító: 36080956
Lajstromszám: 1400

A Dr. Tóthné Dr. Orosz Emese, mint eladó és Szurovesákné Berecz Ágnes, mint vevő között Beszterec Költérület 097/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Beszterec Költérület 097/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Beszterec Költérület 058/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Beszterec Költérület 058/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Beszterec Költérület 058/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Kemeese Költérület 0202/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Kemeese Költérület 0202/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Kemeese Költérület 0203/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Kemeese Költérület 0203/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a Vas megyei Költérület 04/50 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, illetve a Dombbrád Költérület 0294/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanok tulajdonjogának átruházása tárgyában 2026. június 12. napján létrejött adásvételi szerződéshez.

Szerződő Felek a jelen Szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint Ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, a jelen aláíró lapon jóváhagyólag írták alá.

Dr. Tóthné Dr. Orosz Emese
Eladó
Kelt: Nyíregyháza, 2026. június 12.

Szurovesákné Berecz Ágnes
Vevő
Kelt: Nyíregyháza, 2026. június 12.

A jelen Szerződést szerkesztettem és a Szerződő Felek általi aláírását követően, az Ügyvédi tv. 44. § (1) bekezdésének a) -d) pontjai alapján, Nyíregyházán, 2026. június 12. napján **ELLENJEGYZEM:**



dr. Tóth Flórián LL.M.
Egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293
Adószám: 90429808-1-35
I.sz.: 1400 • KASZ: 36080956

dr. Tóth Flórián egyéni ügyvéd
székhely: 4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293.
kamara azonosító szám: 36080956
lajstromszám: 1400



VKT.SZ.: 365/823/2026

Ügyvédi jogszolgáltatásnak megnevezése	
kezdő napja:	2026.07.03
A jogszolgáltatás tárgyára vonatkozó határidő utolsó napja:	2026.08.06.
A határidő jogvesztő	
Közzététel napja:	2026.07.07
Levétele napja:	2026.08.07.

KÖZZÉTÉTELI RÖVIDÍTÉS KÖZLÉSÉVEL



13.6. A Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen Szerződés módosítása kizárólag írásban, a Szerződő Felek önálló sajátkezű aláírása mellett történhet, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítás semmis, azt a Szerződő Felek kifejezetten kizárják.

Szerződő Felek a jelen Szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt az okratszerkesztő ügyvéd előtt, a következő aláírólapon jóváhagyólag írták alá.

ALÁÍRÓLAP KÖVETKEZIK

Az Ügyvédi tv. 43. § (2) bekezdés b) pontja szerint az ügyvéd által ellenjegyzett okiratot – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia. Az Ügyvédi tv. 43. § (4) bekezdése alapján ezen követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papír alapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, illetve, ha az elektronikus okiratot minden fél minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírásával és időbélyegzővel látja el.

A jelen Szerződés az Ügyvédi tv. 43. § (2) bekezdésének b) pontja helyett alkalmazandó 43. § (4) bekezdése szerint, kizárólag a következő aláíró lapon kerül aláírásra a Szerződő Felek által, azzal, hogy ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

