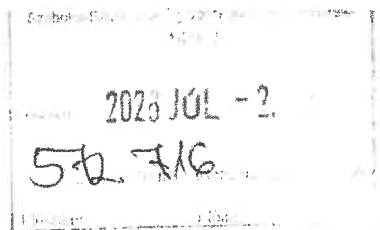


Érkezett: 2026 JÚL 15.

Kék/1536-1/2026. Jólvető Jey
Iktatószám: Előadó:

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Amely létrejött *egyrésről* **Hegedűs Sándor** szül. Hegedűs Sándor (szül.hely, idő: , an: szem.szám: , adóazonosító jel: szig.szám: 4400 Nyíregyháza, Kalevala sétány 32. fsz. 2. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint **eladó** (a továbbiakban: eladó); *másrészről* **Láda Csaba** szül. Láda Csaba (szül.hely, idő: , an: szem.szám: , adóazonosító jel: szig.szám: agrárkamrai azonosító szám: őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: , mezőgazdasági üzemközpont: 4503 Tiszarád, Kossuth utca 77.) 4431 Nyíregyháza, Kemecsei út 36. szám alatti állandó lakóhelyű és 4503 Tiszarád, Kossuth utca 77. szám alatti bejegyzett tartózkodási helyű lakos (mely egyben értesítési címe is), mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy eladó tulajdonát képezi:

- **1/2-ed arányban a Tiszarád külterület 049/6 hrsz-ú, „szántó, rét” művelési ágú, összesen 60590 m² területű, összesen 67,50 Ak értékű ingatlan /melyből az a) alrészlet: „szántó” művelési ágú, 59553 m² területű, 67,14 Ak értékű, míg a b) alrészlet: „rét” művelési ágú, 1037 m² területű, 0,36 Ak értékű/ és**

- **4435/17743-ad arányban a Tiszarád külterület 049/21 hrsz-ú, „szántó, rét” művelési ágú, összesen 134617 m² területű, összesen 177,43 Ak értékű ingatlan /melyből az a) alrészlet: „szántó” művelési ágú, 133313 m² területű, 176,97 Ak értékű, míg a b) alrészlet: „rét” művelési ágú, 1304 m² területű, 0,46 Ak értékű/ (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).**

Felek rögzítik, hogy a Tiszarád külterület 049/6 hrsz-ú ingatlant terheli a tulajdoni lap III/2. részének tanúsága szerint Hegedűs Sándorné (sz. Laskai Erzsébet, sz. 1931., an: Vajda Erzsébet) 4503 Tiszarád, Kossuth Lajos utca 62. szám alatti lakos javára bejegyzett özvegyi jog. Eladó akként nyilatkozik, hogy özvegyi jogosult elhalálozott, melyre tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy néhai Hegedűs Sándorné özvegyi joga kerüljön törlésre az ingatlan-nyilvántartásból. Rögzítik továbbá, hogy a Tiszarád külterület 049/21 hrsz-ú ingatlant terheli a tulajdoni lap III/4. részének tanúsága szerint a 1117 Budapest, Dombóvári út 28. szám alatti MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. javára bejegyzett bányaszolgalmi jog. Egyebekben az Ingatlanok **per-, teher- és igénymentesek**, melyért eladó szavatol.

Felek rögzítik, hogy a Tiszarád külterület 049/6 hrsz-ú ingatlant Láda Csaba haszonbérlet haszonbérlet jogcímén használja 2034.04.18. napjáig terjedő határozott időtartamra 130.000,- Ft/ha/év haszonbérleti díj megfizetése mellett, míg a Tiszarád külterület 049/21 hrsz-ú ingatlant Láda Csaba tulajdonostárs tulajdonosi földhasználat többethasználati megállapodás alapján jogcímén használja 2034.04.15. napjáig terjedő határozott időtartamra 130.000,- Ft/ha/év haszonbérleti díj megfizetése mellett.

2., Fentiek előrebocsátása után **eladó** akként nyilatkozik, hogy **vevő részére eladja**, míg **vevő** akként nyilatkozik, hogy **megvásárolja** az eladó Ingatlanokat 1/1-ed arányban **tehermentesen**, összesen **22.508.130,-Ft**, azaz huszonkettőmillió-ötszáznyolcezer-százharminc forint **egybefoglalt vételárért**. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok azonos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója legalább 3 éve a vevő. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból a Tiszarád külterület 049/6 hrsz-ú ingatlan vételára 10.663.840,-Ft, míg a Tiszarád külterület 049/21 hrsz-ú ingatlan vételára 11.844.290,-Ft. Felek rögzítik, hogy Tiszarád külterület 049/6 hrsz-ú ingatlan vételárból a szántó alrészlet értéke 10.481.340,-Ft; a rét alrészlet forgalmi értéke 182.500,-Ft. Felek rögzítik, hogy Tiszarád külterület 049/21 hrsz-ú

ingatlan vételárából a szántó alrészlet értéke 11.753.390,-Ft; a rét alrészlet forgalmi értéke 90.900,-Ft. Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlanokon **nem található ültetvény, felépítmény továbbá agrotechnikai létesítmény sem.**

Felek kijelentik, hogy a vételárát 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., Felek rögzítik, hogy a vételár kiegyenlítése vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg.

3.1., Vevő vállalja, hogy legkésőbb **2026.07.31. napjáig 4.508.130,-Ft-ot**, azaz négymillió-ötszáznyolcezer-egyszázharminc forintot, mint **első vételárrészt és önerőt átutalással megfizet Hegedűs Sándor eladó Erste Bank Hungary Zrt. által vezetett számú számlájára.**

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen pontban írott vételárrész megfizetését követő legkésőbb 3 munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat útján **igazolja a kölcsön összegét meghaladó önerő vételárrész megfizetését** és ezen nyilatkozat egy eredeti példányát vevő rendelkezésére bocsátja.

3.2., Felek rögzítik, hogy vevő az önerő megfizetését követően a teljes vételárból fennmaradó utolsó vételárrészt, **18.000.000,-Ft-ot**, azaz tizennyolcmillió forintot a vevő által a **MagNet Bank Zrt.-től igényelt beruházási hitel igénybevételével** kívánja megfizetni legkésőbb **2027.01.31. napjáig** oly módon, hogy a MagNet Bank Zrt. a kölcsön összegét átutalja **Hegedűs Sándor eladó Erste Bank Hungary Zrt. által vezetett számú számlájára.**

Eladó a megjelölt számlaszámra történő vételárrész megfizetését szerződésszerű teljesítésként fogadja el. Az eladó akként nyilatkozik, hogy nem tud olyan, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogról vagy igényről, amely megghiúsítaná vagy csorbítaná a vevő tulajdonszerzését, és/vagy Hitelező Bank jelzálogjogát/önálló zálogjogát, vagy bejegyzett jelzálogjogának/önálló zálogjogának érvényesítését. Az eladó elismeri, hogy teljes kártérítési felelősséggel tartozik abban az esetben, ha a megszerzés szempontjából jelentős tény - jobb tudomása ellenére - elhallgatott. Felek a banki kölcsönből folyósított vételárrészlet megfizetését követően csak a Bank előzetes írásbeli beleegyezése esetén, és a banki beleegyező nyilatkozatban írt feltételek teljesítése esetén állhatnak el az adásvételi szerződéstől, bonthatják fel vagy módosíthatják azt, a banki beleegyező nyilatkozat, illetve a beleegyező nyilatkozatban írtak nem teljesítése esetén a felek erre vonatkozó szerződéses nyilatkozatai nem hatályosulnak. Ettől eltérő rendelkezést csak a Bank által megfogalmazott tartalommal lehet felvenni az adásvételi szerződésbe.

4., A teljes vételár kiegyenlítéséig eladó tulajdonjogát fenntartja, viszont eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, a **Tiszarád külterület 049/6 hrsz-ú ingatlan** vonatkozásában **1/2-ed arányban** és a **Tiszarád külterület 049/21 hrsz-ú ingatlan** vonatkozásában **4435/17743-ad arányban**, **Láda Csaba** vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a szerződést szerkesztő és ellenjegyző **Dr. Kovács Zoltán** ügyvédnél **4 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 köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését bank által kiállított igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Felek megállapodnak, hogy a **jelen adásvételi szerződés egyben az eladói bejegyzési engedély letéti szerződése is** az alábbiak szerint. Eladó a fentiek szerinti a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatot (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi, melyet eljáró ügyvéd letétbe vesz. A letétbe helyezés tényét Felek és eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával elismerik. A bejegyzési engedély letétből történő kiadmányozása tekintetében megállapodnak, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésének ténye bármely fél részéről a fentiek szerint igazolást nyer részére, abban az esetben a bejegyzési engedélyek 2 példányát az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében benyújtja, továbbá a hitelező részére történő bemutatás érdekében a bejegyzési engedélyek további 1 érkeztetett példányát vevő részére átadja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy eljáró ügyvéd külön felhívása nélkül a pénzügyintézet által folyósított vételár-rész megtörténtének eljáró ügyvéd részére történő igazolását követően haladéktalanul átveszi eljáró ügyvédtől az érkeztetett bejegyzési engedélyt a pénzügyintézethez a fenti határidőben történő benyújtás céljából, melynek elmaradásával járó következmények kizárólag vevő terhére képezik. A szerződés megkötésével, a szerződés teljesítése nélküli megszűnése vagy megszüntetése esetén a bejegyzési engedélyeket eljáró ügyvéd az eladó részére köteles kiadni. Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak, hogy eljáró ügyvédet a letétkezelésért külön díjazás nem illeti meg. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés **egyben letéti igazolásnak is minősül.**

Felek megállapodnak, hogy a pénzügyintézet által folyósított vételár-rész eladói számlán történő jóváírásának napját követően haladéktalanul **köteles eladó eljáró ügyvéd felé** a fentiekben megjelölt módon **igazolni a megfizetés tényét**, melynek elmaradása esetén haladéktalanul kötelesek vevő a fentiekben megjelölt módon a folyósítás tényét igazolni eljáró ügyvéd felé. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Tiszarád külterület 049/6 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányada és a Tiszarád külterület 049/21 hrsz-ú ingatlan 4435/17743-ad **tulajdoni hányada** vonatkozásában a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára** a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni**, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

5., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdonoskénti **birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítését követő 1 munkanapon belül valósul meg. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg felek kijelentik, hogy 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladó fenti Ingatlanhányadokkal együtt az azokhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházza vevő részére. Vevő akként nyilatkozik, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlanok tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni, az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg.**

6., Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18.§ (1) b) pont bb) alpontja alapján elővásárlási joga áll fenn, mivel vevő a földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

7., A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a földek használatát **másnak nem engedem át, azokat magam használok**, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 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. A fentiekre tekintettel szerződő 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 Láda Csaba vevő, továbbá eladó az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletük 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 nyugtázzák, 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 (Szja.), míg a vevőt a visszerthes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.), továbbá rendelkezésére bocsátotta az adóhivatal adatlapját. Vagyonszerző megbízza és meghatalmazza eljáró ügyvédet a képviseletében történő B400E nyomtatvány adóhatósághoz történő elektronikus benyújtásával. Meghatalmazott ügyvéd és meghatalmazó kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen meghatalmazás csak és kizárólag a B400E nyomtatvány benyújtására terjed ki és vonatkozik, nem jogosult meghatalmazott ügyvéd az illetékkötelezettség vonatkozásában meginduló adóhatósági eljárás során eljárni és iratokat, különösen a fizetési meghagyást átvenni. Erre tekintettel felek rögzítik, hogy az illetékes adóhatóság a vagyonszerzési illeték kiszabása során keletkező valamennyi iratot és határozatot kizárólag a vagyonszerző részére küldheti meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának

földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai tekintetében. Felek a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaiukról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28.§ (6) bekezdésére figyelemmel megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből és az ügyvédi megbízásból fakadó, okiratszerkesztő ügyvédre háruló kötelezettség megszegése esetén az okiratszerkesztő ügyvéd szerződésszegésért való felelősségét és az így okozott kár mértékét a megbízott ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összege, tizenötmillió forint erejéig korlátozzák. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is tekintik. Jelen szerződést a felek, mint amely megfelel akaratuknak és nyilatkozataiknak, elolvasás és megértés után jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2026.07.02.

.....
Hegedűs Sándor, eladó

.....
Láda Csaba, vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026.07.02.

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

Komolyán Zoltán 2026.07.15. 786

Elhívásértési jogosult jognyilatkozatának megtételének	
kezdő napja:	2026.07.16.
A jognyilatkozat tételre nyitva álló határidő utolsó napja:	2026.07.16.
A határidő jogvesztő.	
Kifüggesztés napja:	2026.07.15.
Levétel napja:	2026.07.17.

Dr. Kovács Zoltán

Orvosi
Kórház, Dózsa Gy. út 10. felelő
Tá. szám: 06-20/502-3889

Dr. Kovács Zoltán

Orvosi
Kórház, Dózsa Gy. út 10. felelő
Tá. szám: 06-20/502-3889