# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről* **Biró Endréné** [redacted] 1162 Budapest 16. ker., Vadruca utca 50. szám alatti lakos (mely egyben értesíti címe is), mint **eladó**. **Gálné Terebessi Tímea** [redacted] 1212 Budapest 21. ker., József Attila utca 61. 7.em. 44. szám alatti lakos (mely egyben értesíti címe is), mint **eladó** és **Terebessi Zoltán Tibor** szül. [redacted] 1212 Budapest 21. ker., József Attila utca 61. 3.em. 20. szám alatti lakos (mely egyben értesíti címe is), mint **eladó** (a továbbiakban **együttesen: eladók**);
**Terebessi Tibor Antalné** [redacted] 1212 Budapest 21. ker., József Attila utca 61. 3.em. 20. szám alatti lakos (mely egyben értesíti címe is), mint **özvegyi jogosult** (a továbbiakban: özvegyi jogosult);
*másrészről* **Veres Tamás** [redacted] 1511 Nyírbogdány, Ráckert 2. szám alatti lakos (mely egyben értesíti címe is), mint **vevő** és **Veres Benjámin** [redacted] 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 Biró Endréné eladó 326/1654-ed, Gálné Terebessi Tímea eladó 163/1654-ed, Terebessi Zoltán Tibor eladó 163/1654-ed, összesen eladók **652/1654-ed** arányú tulajdonát képezi a **Kék külterület 0213/1 hrsz-ú**, 12840 $m^2$ területű, 51,70 AK értékű, „gyümölcsös, fásított terület" művelési ágú ingatlan (melyből az a) alrészlet: „gyümölcsös" művelési ágú, 12318 $m^2$ területű, 51,37 Ak értékű és a b) alrészlet: „fásított terület" művelési ágú, 522 $m^2$ területű, 0,33 Ak értékű) (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli a TIGÁZ-DSO Kft. javára 231 $m^2$ területnagyságra bejegyzett vezetékjog, a MAVIR Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, továbbá Gálné Terebessi Tímea eladó és Terebessi Zoltán Tibor eladó tulajdoni hányadát terhelően Terebessi Tibor Antalné javára bejegyzett özvegyi jog. Terebessi Tibor Antalné özvegyi jogosult a jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy **özvegyi jogáról** ingyenesen **lemond** gyermekei, Gálné Terebessi Tímea és Terebessi Zoltán Tibor eladók javára. Özvegyi jogosult **feltétlenül és visszavonhatatlanul** akként nyilatkozik és **kéri** az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy **özvegyi joga kerüljön törlésre az ingatlan-nyilvántartásból**. Egyebekben az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, melyért eladók szavatolnak. Felek rögzítik és eladók akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet (ingatlanhányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2., Fentiek előrebocsátása után eladók akként nyilatkoznak, hogy vevők részére eladják, míg vevők akként nyilatkoznak, hogy megvásárolják a Kék külterület 0213/1 hrsz-ú ingatlant fejenként **326/1654-ed, 326/1654-ed** (összesen 652/1654-ed) **arányban** – a bejegyzett vezetékjogokon túl – **tehermentesen**, összesen **1.012.295,-Ft**, azaz egymillió-tizenkettőezer-kettőszázkilencvenöt forint **vételárért**. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból a gyümölcsös földrészlet ellenértéke 954.420,-Ft, tekintettel arra, hogy jelen pillanatban ültetvény nincs az Ingatlanon, az ültetvénynek ellenértéke nincs, azaz 0,-Ft; a fásított terület földrészlet ellenértéke 57.875,-Ft, a fásított területen található fásítás értéke: 47.300,-Ft. Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlanon 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 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. **Vevők vállalják**, hogy a vételár teljes összegét **legkésőbb** a jelen szerződés hatósági **jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 8 banki napon belül átutalással** megfizetik eladók tulajdoni hányada szerint az alábbi bontásban:
- **506.147,-Ft-ot**, azaz ötszázhatezer-százegyvenhét forintot Biró Endréné eladó részére, Biró Endréné eladó kifejezett kérése és hozzájárulása alapján **Biró Attila Endre Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett** [redacted] **számú számlájára,**
- **253.074,-Ft-ot**, azaz kettőszázötvenháromezer-hetvennégy forintot **Gálné Terebessi Tímea eladó UniCredit Bank Hungary Zrt. által vezetett** [redacted] **számú számlájára,**
- **253.074,-Ft-ot**, azaz kettőszázötvenháromezer-hetvennégy forintot **Terebessi Zoltán Tibor eladó Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett** [redacted] **számú számlájára.**

Eladók a megjelölt számlaszámra történő átutalást szerződésszerű és a saját kezeikhez történő teljesítésként fogadják el.

3., A **teljes vételár kiegyenlítéséig eladók tulajdonjogukat fenntartják**, viszont eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, a Kék külterület 0213/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán fejenként 326/1654-ed, 326/1654-ed (összesen 652/1654-ed) tulajdoni hányada vonatkozásában **Veres Tamás vevő és Veres Benjámin vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot** (bejegyzési engedélyt) a szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Kovács Zoltán ügyvédnél 4 eredeti példányban **ügyvédi letétbe helyezik.** Eladók akként nyilatkoznak, hogy az ügyvéd az általuk 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 kérik és az **eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az Ingatlan 652/1654-ed tulajdoni hányadára Veres Tamás és Veres Benjámin vevők, mint jogosultak javára határozatlan időtartamra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

4., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg valósul meg. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladók és a vevők kijelentik, hogy a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladók fenti Ingatlanhányadokkal együtt az azokhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházzák vevők részére. Alulírott vevők akként nyilatkozunk, hogy az Ingatlan tulajdonjogát jogosultak vagyunk megszerezni. Alulírott vevők akként nyilatkozunk továbbá, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonunkban és haszonélvezetünkben 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 az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának 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 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 eladók 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 eladókat kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási szabályairól (Szja.), míg vevőket a visszterhes 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 (mely tartalmazza a két településen történő ellenjegyzést és a külön időpontban történő szerződéskötéssel felmerülő további időtartamú szerződéses közreműködést és a Nyíregyháza – Budapest közötti személygépjárművel történő utazással járó költségeket) 175.000,-Ft+áfa összeg, azaz bruttó 222.250,-Ft, melyet vevő legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 30 naptári napon belül fizet 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, 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 háramló 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, 2026.11.10.

..... .....

**Veres Tamás**, vevő **Veres Benjámin**, vevő

Szerkesztettem és vevők vonatkozásában ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026.11.10.

Dr. Kovács Zoltán
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy.út 10. fsz/2
Telefon: 06-30/604-3669

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

Budapest, 2026.11.12.

.....

**Biró Endréné** eladó

Biró Endréné eladó vonatkozásában ellenjegyzem:
Budapest, 2026.11.12.

Dr. Kovács Zoltán
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy.út 10. fsz/2
Telefon: 06-30/604-3669

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

Budapest, 2026.11.12.

..... ..... ..... ..... .....

**Gálné Terebessi Tímea** eladó **Terebessi Zoltán Tibor** eladó **Terebessi Tibor Antalné** özvegyi jogosult

Gálné Terebessi Tímea eladó, Terebessi Zoltán Tibor eladó és Terebessi Tibor Antalné özvegyi jogosult vonatkozásában ellenjegyzem:

Budapest, 2026.11.12.

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

Dr. Kovács Zoltán
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy.út 10. fsz/2
Telefon: 06-30/604-3669

Kormányzati portálon közzétéve: 2026.11.25.
Közlés kezdő napja: 2026.11.26.
Elővásárlási jogyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő: 2026.12.28.
E határidő jogvesztő. Levétel napja: 2026.12.29.