

VÁSÁRLÁSI ÉS VÉTELI SZERZŐDÉS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
11/12	
Érkezett	2025 MÁRC 21.
Előadó	

Amely létrejött egyrészről

TÓTH MIKLÓS

an. [REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Móricz Zsigmond utca 37. III./10. szám alatti lakos, mint eladó, - a továbbiakban **eladó** - másrészről

HORVÁTH JÁNOSNÉ születési neve: [REDACTED]

[REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Újtelek bokor 19. szám alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban **vevő** - között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

1. Az eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a **NYÍREGYHÁZA külterület 0732/28. hrsz.** alatt felvett összesen **928 m²** területű **1,20 AK** értékű szántó művelési ágú ingatlan. A felek rögzítik, hogy az ingatlan a természetben 4400 Nyíregyháza, Újtelek bokor 19. szám alatt elhelyezkedő (és a vevő tulajdonában álló) tanyás ingatlan mögött elhelyezkedő ingatlant takarja, mely közvetlen mezsgyeszomszédos a vevő ingatlanának hátsó mezsgyéjével. Az eladó kijelenti, hogy ezen ingatlant eladja a vevő pedig kijelenti, hogy ezt az ingatlant a megismert és megtekintett állapotában megveszi. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát és határvonalait szemrevételezéssel felmérte, azt ismeri, a felek rögzítik, hogy az ingatlanon felépítmény, közmű nincs. Egyben rögzítik azt is, hogy az ingatlan „repülő parcella” azaz közút vagy magánút kapcsolata nincs, így jelenleg csak más ingatlanán keresztül közelíthető meg, de ezt a bejárást jogi kötelezettség nem biztosítja.

2. A felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát összesen **300.000.- Ft azaz Háromszázezer forint** összegben határozzák meg. A vevő a vételárát a következők szerint fizeti meg.

2.1. A vevő a vételár teljes összegét – azaz **300.000.- Ft azaz Háromszázezer forint** összeget – a 9. pontban írt eljárás lefolytatását követően a záradékolt adás-vételi szerződés és a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat kézhez vételét követő 10 napon belül banki átutalással fizeti meg az eladó részére az eladónak az általa megjelölt és saját rendelkezése alatt álló és az OTP BANK pénzügyi intézmény [REDACTED] szám alatt vezetett lakossági bankszámlájára. A vételár a megjelölt számlán történt jóváírással minősül teljesítettnek. A felek ezen vételár teljesítéséről írásbeli feljegyzést kötelesek felvenni, melyet az okiratszerkesztő ügyvéddel ellenjegyeztenek.

3. A vevő az ingatlant a vételár teljes kiegyenlítésének napján veszi birtokba, attól a naptól viseli terheit és húzza annak hasznait, az eladó a vételár teljes kiegyenlítésével az ingatlan birtokát a vevőre átruházza. A birtokbavételt megelőzően az ingatlannal kapcsolatosan bármilyen címen keletkezett tartozásokért az eladó, azt követően már a vevő a felelős.

4. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben, külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az illetékes Járási Földhivatal a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlanra bejegyezze. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben köteles megtenni a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges nyilatkozatát.

Az eladó a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjog fenntartással él. A felek az INYTV. és a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45 §-ban foglaltak alapján közösen kérik, hogy a vevő javára a mai naptól kezdődően 6 hónap időtartamra az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság az értékesített és 1. pontban jelzett ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a fent jelzett vevő javára az ingatlanra.

5. Az eladó szavatosságot vállal az 1./ pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlan használatára, hasznai szedésére más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

Nyíregyháza, 2025. március 20.

[REDACTED]
Tóth Miklós eladó

[REDACTED]
Horváth Jánosné vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2025. március 20-án ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az. szám: 36061988)

[Handwritten signature]

ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-25

6. A felek az okirat elkészítésére és a Földhivatali eljárás lebonyolítására (a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti eljárásra is kiterjedően) ifj. Dr. Szilágyi József egyéni ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44. 42/500-145, 06-302-55-40-25) adnak megbízást, aki azt az okirat ellenjegyzésével igazoltan elvállalja.

7. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték és költség a vevőt terheli. A vevőt terheli a szerződés ügyvédi munkadíja, melynek összege 90.000.- Ft azaz Kilencvenezer forint, mely összeget a vevőnek a tulajdonjoga bejegyzését követően kell a megküldött számla szerint kiegyenlítenie.

8. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek.

9. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik azt, miszerint az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. törvényben szabályozottak szerint elővásárlásra jogosult személyek az ingatlanra elővásárlási joggal élhetnek. Az elővásárlásra jogosultak értesítésével kapcsolatos és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelete alapján előírt eljárást az eladó lefolytatja. A felek rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. szabályozottak szerint elővásárlási joggal nem bír, mivel nem minősül földművesnek.

Amennyiben jogosultságban a vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a felek tudomásul veszik, hogy a hatósági eljárás függvényében az eladó és az előrébb álló elővásárlási jogát érvényesítő vevő között jöhet létre a szerződés. Ez utóbbi esetben a felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen további igénnyel nem élnek, mindkét félén kívüli oknak tekintve az elővásárlási joggyakorlást.

10. A vevő kijelenti, hogy

10.1. a 2013. évi CXXII. tv. szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.

10.2. a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen adás-vétellel megszerezni kívánt és fentebb megjelölt ingatlan tulajdonának megszerzésével a birtokában álló földterület nagysága nem haladja meg az 1 hektárt, így a 2013. évi CXXII. tv. korlátozó rendelkezéseit az ügylet nem sérti,

10.3. vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és azt a tulajdonszerzés időpontjától – illetve a 10.8. pontban jelzett esetleges földhasználati jogosultság megszűnésétől – számított legalább 5 évig más célra nem hasznosítja (2013:CXXII. tv. 13. § (1)),

10.4. a 2013:CXXII. tv. 14. § (1) bekezdésében szabályozott földhasználati díjtartozása nem áll fenn,

10.5. a 2013:CXXII. tv. 14. § (2) bekezdésében szabályozott és a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylettel kapcsolatos kizáró ok vele szemben nem áll fenn,

10.6. az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem került vele szemben kiszabásra a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság részéről jogerősen földvédelmi bírság,

10.7. részarányi tulajdonnal nem rendelkezik.

10.8. Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan földhasználat más személynek nem volt engedve, ugyanakkor amennyiben az eladó nyilatkozatával szemben mégis fennállna ilyen jogosultság, úgy a vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a 2013:CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében szabályozott és ezen ingatlan tulajdoni illetőséget érintő földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnése után a 10.3. pontban vállaltak szerint jár el.

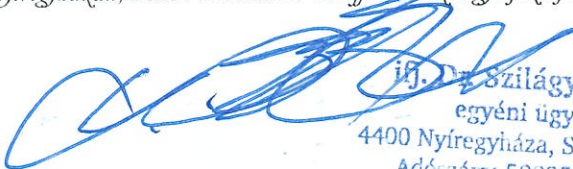
A szerződésben nem vagy nem kellően részletesen szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A felek az okiratot felolvasás, átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2025. március 20.


Tóth Miklós eladó


Horváth Jánosné vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2025. március 20-án ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az.száma: 36061988)


ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35