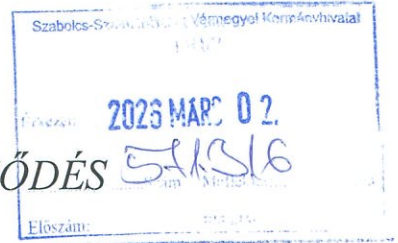


ADÁS - VÉTELI SZERZŐDÉS



Amely létrejött egyrészről

MIKLÓS ZSUZSANNA ILONA születési neve [redacted]

4400 Nyíregyháza, Akácfa tér 7. szám alatti lakos és

MOHÁCSINÉ MIKLÓS JUDIT születési neve [redacted]

2840 Oroszlány, Határ utca 10. szám alatti lakos – képviseli testvére és eladótársa, Miklós Zsuzsanna Ilona

meghatalmazással - és

GAJDOS LÁSZLÓ ATTILA születési neve [redacted]

4400 Nyíregyháza, Er utca 20. szám alatti lakos és

FIGECZKY ATTILA LÁSZLÓ születési neve [redacted]

4405 Nyíregyháza, Puttony utca 35. szám alatti lakos és

FIGECZKY ANDREA születési neve [redacted]

4400 Nyíregyháza, Csalitos utca 14. szám alatti lakos, mint eladók, - a továbbiakban eladók - másrésről

ACS LASZLO ISTVAN születési neve [redacted]

Agrárkamara szám: [redacted] 4405 Nyíregyháza, Gyík u. 54. szám alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban vevő - között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

1. Az eladók kijelentik, hogy osztatlan közös tulajdonban tulajdonostársak a **NYÍREGYHÁZA külterület 02373/39. hrsz.** alatt felvett összesen **2 ha 2321 m²** területű **42,32 AK** értékű szántó megjelölésű ingatlanban a következők szerint:

Miklós Zsuzsanna Ilona eladót illeti az ingatlan összesen 1/6-od tulajdoni illetősége,

Mohácsiné Miklós Judit eladót illeti az ingatlan összesen 1/6-od tulajdoni illetősége,

Gajdos László Attila eladót illeti az ingatlan összesen 2/6-od tulajdoni illetősége,

Figeczky Attila László eladót illeti az ingatlan összesen 1/6-od tulajdoni illetősége, míg

Figeczky Andrea eladót illeti az ingatlan összesen 1/6-od tulajdoni illetősége.

Az eladók kijelentik, hogy ezen ingatlan tulajdoni illetőségeiket, összességében az ingatlan egészét eladják, a vevő pedig kijelenti, hogy ezeket az ingatlan tulajdoni illetőségeket, összességében az ingatlan egészét 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 nincs, arra közmű bevezetve nincs, az a természetben a nyilvántartási állapottal egyezően szántóként hasznosul.

2. A felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát összesen **11.760.000.- Ft azaz Tizenegymillió-hétszázhatvanezer forint** összegben határozzák meg, mely vételár az eladókat tulajdoni arányaik szerint illeti. A vevő a vételárát a következők szerint fizeti meg.

2.1. A vevő jelen okirat aláírását követő 3 banki munkanapon belül banki átutalással megfizet az eladók részére a 2.2. pontban jelzett bankszámlákra fejenként **500.000.- Ft azaz Ötszázezer forint** összeget, mely összeget a foglalónak minősítenek. A felek kijelentik, hogy a foglaló joghatásainak ismeretében járnak el. A foglaló összege a megjelölt számlákon történt jóváírással minősül teljesítettnek.

2.2. A vevők a vételár hátralékos részét – összesen **9.260.000.- Ft azaz Kilencmillió-kettőszázhatvanezer 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 teljesíti, úgy hogy

Miklós Zsuzsanna Ildikó eladó részére átutal 1.460.000.- Ft összeget az eladónak a K&H Bank pénzügyintézetnél [redacted] szám alatt vezetett bankszámlájára,

Mohácsiné Miklós Judit eladó részére átutal 1.460.000.- Ft összeget az eladónak a K&H Bank pénzügyintézetnél [redacted] szám alatt vezetett bankszámlájára,

Gajdos László Attila eladó részére átutal 3.420.000.- Ft összeget az eladónak a K&H Bank pénzügyintézetnél [redacted] szám alatt vezetett bankszámlájára,

Figeczky Attila László eladó részére átutal 1.460.000.- Ft összeget az eladónak az OTP BANK pénzügyintézetnél [redacted] szám alatt vezetett bankszámlájára,

Figeczky Andrea eladó részére átutal 1.460.000.- Ft összeget az eladónak az OTP BANK pénzügyintézetnél [redacted] szám alatt vezetett bankszámlájára.

A vételár ezen hátralékos része a megjelölt számlákon történt jóváírással minősül teljesítettnek. A felek a vételár teljesítéséről írásbeli feljegyzést kötelesek felvenni, melyet az okiratszerkesztő ügyvéddel ellenjegyeztetnek. Az eladók a vételár ilyen formában történő rendezését tudomásul veszik, egyben kijelentik, hogy a megjelölt számlákra történő teljesítést a saját kezűkhöz történő teljesítésként ismerik el.

3. A vevő az ingatlant a vételár teljes kiegyenlítésével veheti birtokba, birtokba lépésének napjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait. Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben ruházzák át az ingatlan birtokát. A birtokbavételt megelőzően az ingatlannal kapcsolatosan bármilyen címen keletkezett tartozásokért az eladók, azt követően már a vevő a felelős.

A felek a 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §-ban előírtak alapján rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett ingatlant jelenleg hatályos földhasználati jogviszony nem érinti.

Nyíregyháza, 2026. február [redacted]

Miklós Zsuzsanna Ildikó eladó

Mohácsiné Miklós Judit eladó

képviselőként Miklós Zsuzsanna Ilona meghatalmazott

Gajdos László Attila eladó

Figeczky Andrea eladó

Figeczky Attila László eladó

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyeztem Nyíregyházán, 2026. február 27-én ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd Kamarai az. szám: 36061988

ifj. Dr. Szilágyi József

ügyvédi ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Gyík u. 44.

AJOSZÁM: 50205764-1-85

4./ Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben, külön okiratban adják feltétlen és visszavonhatatlan huzzájárlásukat ahhoz, hogy az illetékes ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségre bejegyezze. Az eladók a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben kötelesek megtenni a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges nyilatkozatukat.

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

5. Az eladók egyebekben szavatosságot vállalnak az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igény-mentességéért. Kijelentik, hogy az ingatlan használatára, hasznai szedésére más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

6. A felek az okirat elkészítésére, a Földhivatali eljárás lebonyolítására (a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti eljárásra is kiterjedően) és a B400e adatlap benyújtására (de az illetékeljárás további részére nem kiterjedően) íj. Dr. Szilágyi József egyéni ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44. 42/500-145, 06-302-55-40-25) adnak megbízást, aki azt ellenjegyzésével igazoltan elvállalja.

7. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték és költség a vevőt terheli. A vevő vállalja, hogy a megvásárolt ingatlant 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági célra hasznosítja. Kéri ezalapján, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p, pontja alapján az Illetékhivatal az illeték megfizetése alól mentesítse. A vevőt terheli a szerződés ügyvédi munkadíja, melynek összege 100.000.- Ft azaz Egyszázezer forint. Ezen munkadíj összeget a vevő tulajdonjogának bejegyzését és a számla benyújtását követően kell a vevőnek számla szerint kiegyenlíteni.

8. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek. Mohácsiné Miklós Judit eladót szabályszerű ügyvédi meghatalmazással eladótársa, egyben testvére Miklós Zsuzsanna Iлона meghatalmazott képviseli.

9. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik azt, miszerint az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. törvényben szabályozottak szerint elővásárlásra jogosult személyek az ingatlan tulajdoni illetőségre elővásárlási joggal élhetnek. Az elővásárlásra jogosultak értesítésével kapcsolatos és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelete alapján előírt eljárást az eladók lefolytatják. A felek rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. c, pontjában szabályozott helyben lakó szomszéd földművesnek minősül (tulajdonos a NYÍREGYHÁZA 02373/15. hrsz-ú ingatlanban), így ezen jogszabály szerint az elővásárlási jog ezen pont alapján illeti. A felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés hatósági jóváhagyásra szorul. Amennyiben jogosultságban a vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a felek tudomásul veszik, hogy a hatósági jóváhagyás függvényében az eladók és az előrébb álló elővásárlási jogát érvényesítő vevő közt jön létre a szerződés. Ez utóbbi esetben a felek kijelentik, hogy egymás felé a már teljesített vételár összegének visszafizetésén felül semmilyen további igénnyel nem élnek, a foglalt jogkövetkezményeit egymással szemben nem érvényesítik, mindkét félén kívüli oknak tekintve az elővásárlási joggyakorlást.

10. A vevő kijelenti, hogy

10.1. a 2013. évi CXXII. tv. szerinti földműveskénti nyilvántartásba vétele a Nyíregyházi Járási Földhivatal előtt [REDACTED] szám alatt megtörtént,

10.2. a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen adás-vétellel megszerezni kívánt és fentebb megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve a birtokában tartott terület nagyság az 1200 hektárt (birtokmaximum), így a 2013. évi CXXII. tv. 16. § korlátozó rendelkezéseit 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. részarányai tulajdonnal nem rendelkezik.

10.8. Az eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan földhasználat más személynek nem volt engedve, ugyanakkor amennyiben az eladók nyilatkozatával szemben mégis fennállna ilyen jogosultság, úgy a vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a 2013:CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében szabályozott és ezen ingatlant 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 akarattal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták. Nyíregyháza, 2026. február 27.

Miklós Zsuzsanna Iлона eladó

Mohácsiné Miklós Judit eladó
képviselőként Miklós Zsuzsanna Iлона meghatalmazott

Gaidos László Attila eladó

Andrea eladó

Hegedűs Anna László eladó

ACS László István vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2026. február 27-én íj. Dr. Szilágyi József ügyvéd Kamarai az.szám: 36061988

íj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50233764 1-2