

Dr. Kneifel László Csaba

ügyvéd

4026 Debrecen, Péterfia utca 4. 2/201., tel.: 06 20 471 3945

e-mail: dr.kneifel.laszlo@gmail.com, Kasz: 36082649

2026-05-28

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött **e g y r é s z r ő l Kerezsi Julianna** született

született:

an:

szem.az:

adó.az:

személyi igazolvány szám:

magyar állampolgár, tulajdoni hányad: Balkány külterület 0665 hrsz 200/3870-ed eszmei hányadrész) 4031 Debrecen, Széchenyi utca 97/A. 3. emelet 4. ajtószám alatti lakos (tartózkodási hely: 4254 Nyíradony, Táncsics Mihály utca 6.) **mint eladó 1.**

valamint

Barna Ildikó született

(született:

, a.n:

adó.az:

szem.az:

magyar állampolgár, tulajdoni hányad: Balkány külterület 0665 hrsz 100/3870-ed eszmei hányadrész) 4254 Nyíradony, Honvéd utca 1. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 4025 Debrecen, Postakert utca 7/B), **mint eladó 2.**

valamint

Ráthonyi Judit született

(született:

, a.n:

adó.az:

szem.az:

magyar állampolgár, tulajdoni hányad: Balkány külterület 0665 hrsz 100/3870-ed eszmei hányadrész) 4254 Nyíradony, Honvéd utca 1. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 4025 Debrecen, Postakert utca 7/B), **mint eladó 3.**

valamint

Szilágyi Ferenc született

(született:

, a.n:

adó.az:

szem.az:

magyar állampolgár, tulajdoni hányad: Balkány külterület 0665 hrsz 214/3870-ed eszmei hányadrész) 4254 Nyíradony, Tivorány tanya 2. szám alatti lakos, **mint eladó 4.**

valamint

Tóth Györgyné született

(született:

, a.n:

adó.az:

szem.az:

magyar állampolgár, tulajdoni hányad: Balkány külterület 0665 hrsz 214/3870-ed eszmei hányadrész) 4254 Nyíradony, Ady Endre utca 124. szám alatti lakos), **mint eladó 5.**

m á s r é s z r ő l:

Urszuly János született

(született:

an:

szem.az:

adó.az:

személyi igazolvány szám:

agrárkamrai szám:

magyar állampolgár) 4254 Nyíradony, Malom utca 36. szám alatti lakos, **mint vevő**

(továbbiakban, **mint Felek**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a vétel tárgyát képező **Balkány külterület 0665 hrsz.-ú ingatlan** termőföld tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18 § (1) bekezdésének e) pontja szerinti** olyan földműves, *akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye 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* melyre is tekintettel a jelen szerződés szerinti feltételekkel a hivatkozott törvény szerinti elővásárlásra jogosultaknak a jogszabályban szabályozott eljárási rend szerint **30 napos határidővel** lehetőséget kell adni az elővásárlási jog gyakorlására. Eladók kijelentik, hogy más jogszabályon, vagy szerződésen alapuló elővásárlásra jogosult nincs.

Felek megállapítják, hogy a 2026. május 22. napján lekért e-tulajdoni lapok (üzgyazonosító: INYER/TULLAP/20260522/7899) tanúsága szerint az ingatlan tehermentes. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy **Balkány külterület 0665 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlanra vonatkozóan a jelen pontban megjelölt és részükre bemutatott tulajdoni lapokat megtekintették, tartalmát megismerték.

Nyíradony, 2026. május 22.

Nyíradony, 2026. május 22

Debrecen, 2026. május 26.

Kerezsi Julianna
eladó 1.

Barna Ildikó
eladó 2.

Ráthonyi Judit
eladó 3.

Dr. Kneifel László Csaba

ügyvéd

4026 Debrecen, Péterfia u. 4. 2/201.

Adószám: 90174657-1-29

KASZ: 36082649

Nyíradony, 2026. május 26.

Nyíradony, 2026. május 22.

Debrecen, 2026. május 26.

Szilágyi Ferenc
eladó 4.

Tóth Györgyné
eladó 5.

Urszuly János
vevő

Ellenjegyzem Nyíradony, 2026. május 26. napján

2./ Az 1.) pontban foglaltakra is figyelemmel Eladók, a Vevő által az alábbi feltételek szerinti tartalommal tett vételi ajánlatát elfogadva eladják a vevőnek a **Balkány külterület 0665 hrsz. alatt felvett erdő, legelő (b,c,d) megnevezéssel nyilvántartott, 11 Ha 1416 m² területű 16,12 Ak. értékű, fenti eladók 200/3870-ed, és 100/3870-ed, és 100/3870-ed és 214/3870-ed és 214/3870-ed eszmei hányadrész arányú tulajdonát képező földingatlant** a Vevő pedig mindösszesen 828/3870-ed eszmei hányadrész arányban megveszi a vétel tárgyát képező földingatlant és **kijelenti, hogy az illetékmentesség feltételeinek megfelel, ezért az illetékkedvezmény megadását kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján, tekintettel arra, hogy mint földműves nyilatkozza, hogy ellenérték fejében szerezi meg az ingatlan tulajdonjogát, a birtokbaadástól számított 5 évig a föld tulajdonjogát nem idegeníti el, a földön vagyoni értékű jogot nem alapít, a földet mezőgazdasági őstermelőként mező-illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, és tudomásul veszi a hivatkozott törvény 18. §-ában előírtakat.**

3./ Vevő, mint **földműves**, a hivatkozott törvény 2013. évi CXXII. törvény 13 §-ában, és a 14 §-ában foglaltak alapján az alábbi kötelezettségvállaló nyilatkozatokat teszi:

- vállalja, hogy a vétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a vétel tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,
- kijelenti, 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),
- kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság az jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.
- nyilatkozza, hogyha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, úgy kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre eleget tesz a jogszabályban előírt földhasznosítási kötelezettségének,
- nyilatkozza továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4./ Az eladók kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan per-, igény és tehermentes. Az Eladók szavatolnak azért, hogy a Földhivatal által kiadott Tulajdoni lap másolat tükrözi az ingatlanoknak a jelen szerződés aláírásának napján fennálló helyzetét, továbbá, hogy nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés iránti kérelmek, amelyek a Tulajdoni lapon felvezetésre nem kerültek.

5./ Szerződő felek a vétel tárgyaként megjelölt **ingatlan 828/3870-ed eszmei hányadrész arányú tulajdonjogának vételárát 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forintban állapítják meg, és fogadják el.** Vevő a teljes vételárat hatósági jóváhagyást követő 3 munkanapon belül Ráthonyi Judit Eladó által megadott, **MBH BANK Nyrt.-nél vezetett 10103434-17379000-01003001 számú számlájára fizeti meg**, akik annak hiánytalan megfizetését tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával elismerik és nyugtázzák. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárral egymással szemben elszámolnak.

A teljes vételárból az eladókat az alábbi vételár-rész illeti meg:

- Kerecsi Julianna eladót 450.000,-Ft azaz négyszázötvenezer forint és
- Barna Ildikó eladót 225.000,-Ft azaz kétszázhuszonezer forint és
- Ráthonyi Judit eladót 225.000,-Ft azaz kétszázhuszonezer forint és
- Szilágyi Ferenc eladót 550.000,-Ft azaz ötszázötvenezer forint és
- Tóth Györgyné eladót 550.000,-Ft azaz ötszázötvenezer forint.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 8. § (3) bekezdése alapján felek megállapítják, és nyilatkozzák, hogy vétel tárgyával érintett ingatlanon épület, ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincs.**

Nyíradony, 2026. május 22.

Nyíradony, 2026. május 22.

Debrecen, 2026. május 26.

Kerecsi Julianna
eladó 1.
Nyíradony, 2026. május 26.

Barna Ildikó
eladó 2.
Nyíradony, 2026. május 22.

Ráthonyi Judit
eladó 3.
Debrecen, 2026. május 26

Szilágyi Ferenc
eladó 4.

Tóth Györgyné
eladó 5.

Urszuly János
vevő

Dr. Kneifel László Csaba

ügyvéd
4026 Debrecen, Péterfia u. 4. 2/201.
Adószám: 90174657-1-29
KASZ: 16082649

Ellenjegyzem Nyíradony, 2026. május 26. napján

ELADÓ 1.

ELADÓ 2.

ELADÓ 3.

ELADÓ 5

ELADÓ 4.

VEVŐ

6./ Eladók a teljes vételár megfizetéséig a vétel tárgyat képező ingatlanra a tulajdonjogukat fenntartják. A teljes vételár megfizetésével egyidejűleg azonban köteles tulajdonjog bejegyzési engedélyt adni a Vevőnek, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az alapján a vétel tárgyat képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba bejegyezhető legyen. Eladók a tulajdonjog bejegyzési engedélyét már most az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik, aki annak az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő benyújtására a teljes vételár megfizetésének eladók általi hitelt érdemlő igazolása feltételével, a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően jogosult, és köteles.

7./ Felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok** és sem az Eladók rendelkezési joga, sem a Vevő tulajdonszerzési joga nincs korlátozva. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 16. §-a** alapján a tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően veszi birtokba a vétel tárgyat képező ingatlant. **Eladók, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A. §-ában foglaltakra tekintettel nyilatkozzák, hogy a szerződés tárgyat képező földet, mint tulajdonosok bejelentett földhasználóként birtokolják, a hatályos használati nyilvántartás megszüntetéséről az eladók a szerződés hatósági jóváhagyását követően haladéktalanul gondoskodnak.**

9./ A tulajdonjog megszerzésével járó költségek a Vevőt terhelik.

10./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével ill. a földhivatali és a NAV eB400-as adatlap aláírása tekintetében is, valamint a jelen szerződés eljárásokban, **valamint a hatósági jóváhagyás lefolytatása iránti kérem aláírása és benyújtása** iránt a képviselőjükkel **Dr. Kneifel László Csaba ügyvéd** (4026 Debrecen, Péterfia u. 4. 2/201., KASZ: 36082649, Debreceni Ügyvédi Kamara) bízták meg, és hatalmazták meg, aki a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

11./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevők adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben, illetőleg az ügyvédi aktákhoz csatolt, az azonosító okiratokról készített fénymásolatban kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben, illetve a szerződést készítő ügyvédnek bemutatott okiratokban szereplő adatok, a valóságnak megfelelnek. A felek a jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, a feleket megfelelően azonosította. Az eladó, valamint a vevő beazonosítása a személyazonosító igazolványuk és a lakcímet igazoló hatósági igazolványuk alapján történt. A felek hozzájárulnak az általuk felmutatott okmányokról készített másolatoknak – az azonosításuk céljából az eljáró ügyvédi általi – tárolásához és kezeléséhez, illetve a személyes adataikat tartalmazó okiratoknak az illetékes ingatlanügyi hatóság és az állami adóhatóság részére történő továbbításához. A felek a jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján, a személyes adataik kezelése az Európai Parlament és a Tanács 2016. április hó 27. napján közzétett 2016/679/EU sz. általános adatvédelmi rendelet 6. cikk (1) bekezdése szerint történik.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az eladó, valamint a vevő személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Nyíradony, 2026. május 22.

Nyíradony, 2026. május 22.

Debrecen, 2026. május 26.

Kerecsi Julianna
eladó 1.

Nyíradony, 2026. május 26.

Barna Ildikó
eladó 2.

Nyíradony, 2026. május 22.

Ráthonyi Judit
eladó 3.

Debrecen, 2026. május 26

Szilágyi Ferenc
eladó 4.

Ellenjegyzem Nyíradony, 2026. május 26. napján

Tóth Györgyné
eladó 5.

Urszuly János
vevő

Dr. Kneifel László Csaba

ügyvéd
4026 Debrecen, Péterfia u. 4. 2/201.
Adószám: 90474657-1-29
KASZ: 36082649

12./ Megállapítják a szerződő felek, hogy a jelen adás-vételi szerződésükhöz a 2013. évi CXXII. sz. „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló tv. 23. (1) bekezdése alapján az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, mint hatóság jóváhagyása szükséges. A hatósági jóváhagyás megtagadása esetén a felek egymás között az eredeti állapotot állítják helyre.
Jelen szerződést felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Nyíradony, 2026. május 22.

Nyíradony, 2026. május 22.

Debrecen, 2026. május 26.

Kerecsi Julianna
eladó 1.

Barna Ildikó
eladó 2.

Ráthonyi Judit
eladó 3.

Nyíradony, 2026. május 26.

Nyíradony, 2026. május 22.

Debrecen, 2026. május 26.

Szilágyi Ferenc
eladó 4.

Tóth Györgyné
eladó 5.

Urszuly János
vevő

Alulírott Dr. Kneifel László Csaba ügyvéd (4026 Debrecen, Péterfia u. 4. 2/201.) a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolom, hogy a szerződő felek ezt az okiratot előttem, saját kezűleg írták alá.
Készítettem, ellenjegyzem: Nyíradony, 2026. május 26. napján.
KASZ:36082649

Dr. Kneifel László Csaba
ügyvéd
4026 Debrecen, Péterfia u. 4. 2/201.
Adószám: 90474057-1-29
KASZ: 36082649

Szabolcs Megyei Kormányhivatal
14/12

Erkezett: 2026 JÚL 20.

572862 Szám Melléklet:db

Előszám: Előadó:

Szabolcs Megyei Kormányhivatal
14/12

Erkezett: 2026 JÚN 12.

572545 Szám Melléklet:db

Előszám: Előadó: