

Egyesítés	
2026-08-06	

BIRTOKÖSSZEVONÁSI CELŰ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

o Szász Ferenc sz. (an.: szül.: szén.sz.: zsig.sz.:)

adózónosító jel: 4262 Nyírácsád, Rákóczi utca 142. szám alatti lakos, mint **Eladó1**

o Bíró Józsefné sz. (an.: szül.: szén.sz.: zsig.sz.:)

azonosító jel: 4262 Nyírácsád, Rákóczi utca 142. szám alatti lakos, mint **Eladó2**

(a továbbiakban az Eladó1-2 együttesen **Eladók**)

másrészről

o Bálega József sz. (an.: szül.: szén.sz.: zsig.sz.:)

adózónosító jel: agrárkamara nyilvántartási száma: 4262 Nyírácsád, Nyír u.

17. szám alatti lakos, mint **Vevő**

közös az alábbi napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1.1) Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően rögzítik, hogy

• a Nyírácsád külterület 0594/7 hrsz. alatt felvett „szántó” művelési ágú, 2097 m² területű, 3,10 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**) az **Eladó1** 187/310 arányú tulajdonát képezi, mely illetőséghez kizárólagos használati joggal tartozó terület 1263 m² nagyságú és 1,87 AK értékű (a továbbiakban: **Ingatlanilletőség1**),

• a Nyírácsád külterület 0594/13 hrsz. alatt felvett „szántó” művelési ágú, 3986 m² területű, 3,75 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**) az **Eladó1** 187/375 arányú tulajdonát képezi, mely illetőséghez kizárólagos használati joggal tartozó terület 1983 m² nagyságú és 1,87 AK értékű (a továbbiakban: **Ingatlanilletőség2**),

• a Nyírácsád külterület 0594/41 hrsz. alatt felvett „a) fásított terület, b) szántó” művelési ágú, 4469 m² területű, 5,54 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**) az **Eladó1** kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi,

• a Nyírácsád külterület 0594/31 hrsz. alatt felvett „szántó” művelési ágú, 1607 m² területű, 1,81 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan4**) az **Eladó2** kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi.

1.2) Felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát a fentiekben meghatározott Ingatlanilletőség-2; valamint Ingatlan3-4 (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok/Föld**) külön-külön vételárán történő eladása képezi, mivel több föld egybefoglalt vételárán történő eladásának feltételei nem állnak fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 13. § (5) bekezdése alapján. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését és annak határait, valamint a művelési ágnak megfelelő tényleges állapotát teljes körben ismeri, mivel arról a jelen okirat aláírását megelőzően személyesen meggyőződött, így az Ingatlanok természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak egyezőségének esetleges eltéréseit felek az Eladók felelősségét kifejezetten kizárják.

1.3) Felek rögzítik, hogy az Ingatlanilletőség1-2 és az Ingatlan3-Czuper Lászlóné sz. Szász Edit (an.: Jónás Eleonóra, szül.: Nyírácsád, 1956.08.10.) 2013. január hó 10. napjától határozatlan időtartamú – ellenérték meghatározása nélküli – szíveségi használatban áll. Eladó1 jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a gazdasági év vége, legkésőbb 2026. november hó 01. napjáig ezen szíveségi földhasználat megszüntetésre kerül, melyért szavatosságot vállal.

1.4) Eladók a tulajdonjogukat az okiratszentesztő ügyvéd által az Elektronikus ingatlan-nyilvántartás rendszerén keresztül lekért (Ügyazonosító: INYER/TUE LAP/20260804/23528) E-híreles tulajdoni lap másolatokkal igazolták, melyeket az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatva, azok tartalmát a fentiek szerint ismertetve, Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján további 3. személy a jelen szerződés aláírásig semmiféle változtatásokat nem kezdeményezett. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok tehermentesek és a tulajdoni lapokon el nem bírt szelvény nem található. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és a jelen Adásvételi szerződés családjogi, illetve hátrései érdekeket, igényeket nem sért. Vevő per-, tőke- és igénymentesen szerzi meg az Ingatlanok tulajdonjogát.

2.1) Eladó1 eladja, Vevő pedig megvásárolja

• az Ingatlanilletőség1-t 187.000 Ft, azaz Egy száznyolcvanhétezer forint vételárán.

• az Ingatlanilletőség2-t 187.000 Ft, azaz Egy száznyolcvanhétezer forint vételárán.

• az Ingatlan3-t 554.000 Ft, azaz Ötszázötvennégyezer forint vételárán.

2.2) Eladó2 eladja, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan4-t 100.000 Ft, azaz Egy százezer forint vételárán.

2.3) Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel megállapítják, hogy az Ingatlanokon sem ültetvény, sem felülepítmény, illetve a Földforgalmi értékét, illetve hasznát növelő agrotechnikai létesítmény nem található, a vételárú felek kizárólag a földterület ellenértékéként jelölik meg. Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározása az Ingatlanok megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező adatai nyilvántartásának megfelelően került megállapításra, így a vételár az Ingatlanok helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, az felek kifejezetten méltányosnak és értéktartósnak fogadják el.

Szász Ferenc Eladó1

Bíró Józsefné Eladó2

Bálega József Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyírácsádon, 2026. augusztus hó 05. napján

Dr. Igldi Róbert (4027 Debrecen, Nyír u. 9. sz. 3. szám, kamara nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

Dr. Igldi Róbert
Közvetítő
2026.08.05.

Felek jelen okirat aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: *Ptk.*) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mint a Vevő feltűnő értekaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2.4) Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlanok vételárát jelen okirat aláírását megelőzően megfizette az Eladóknak, az Eladók által külön íven szövegezett okiratban megadott bankszámlaszámaira történő banki utalásokkal, mely vételárnak az adott bankszámlákra történő jóváírását Eladók jelen okirat aláírásával és elismerik. Eladók kijelentik, hogy az általuk megadott bankszámlaszámokra történő banki utalásokat saját kezükhez történő, szerződésszerű teljesítésként ismerik el.

Az Ingatlanok teljes vételárának megfizetésére tekintettel Eladók kijelentik, hogy jelen jogüggyellett kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további követelésük nincs.

3.1) Jelen Adásvételi szerződés a HÍVYKHI Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (a továbbiakban: *Hatóság*) hatósági jóváhagyásához kötött a Földforgalmi törvény 7.§-a alapján.

3.2) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. §-ban megjelölt személyeket. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlanok tulajdonosának az Adásvételi szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül a Hatóság részére meg kell küldeniük jóváhagyás céljából. Eladók a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.

3.3) Felek tudomással bírnak arról is, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogüggyellett hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló időtartam alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek.

3.4) Amennyiben olyan személy élne az elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül, aki a Vevőt az elővásárlási sorrendben megelőzi és a hatósági engedélyezési eljárás eredményeképpen a Hatóság az 6 tulajdonszerzést támogatja, úgy az szerződés – változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva – a jelentkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

3.5) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben

- a hatósági jóváhagyási eljárás eredményeképpen a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe a fentiekben hivatkozott elővásárlási jogosult a jelentkező személy lép, vagy
- a Hatóság a jelen Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja,

úgy Eladók kötelesek a Vevő által megfizetett vételárát haladéktalanul, de legkésőbb a Hatóság határozatának – az Eladók általi – kézhezvételét követő 5 napon belül egyösszegben, kamatmentesen visszafizetni a Vevőnek.

3.6) Eladók kijelentik, hogy a jelen jogüggyellett tekintetben az Ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

4.1) Felek egyként rögzítik, hogy az Eladók – a vételár megfizetésére tekintettel, az Inytv. 32.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján – külön íven szövegezett okiratban felrögzítik és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga „adásvétel” jogcímen az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladók tulajdonjogának törlesztésével egyidejűleg (a továbbiakban: *Bejegyzési Engedély*). Eladók a Bejegyzési Engedély három eredeti példányát a jelen okirattal ügyvédi letétbe helyezik a jelen okirattal szerkesztő ügyvédnél. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint leteleményes jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa írt Bejegyzési Engedélyeket megőrzi és a fentebb kiközlött feltételek teljesülése esetén azokat a HÍVYKHI Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály (a továbbiakban: *Ingatlan-nyilvántartási Osztály*) részére átadja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

4.2) Az Eladók Bejegyzési Engedélyt okiratszerkesztő ügyvéd azt követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani az Ingatlan-nyilvántartási Osztály felé a Vevő tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében, amennyiben a Hatóság által zárandó Adásvételi szerződés kézbesítésre kerülnek a részére.

5) Eladók závatosságot vállalnak az Ingatlanok per-, teler- és igénymentességéért, valamint az Ingatlanok tulajdonjogának korlátozásmentes megszerezhetőségéért. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokat (a hivatkozott földhasználaton túlmenően) semmilyen további használat, hasznabírlás vagy egyéb jogviszonyból származó, Ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozásuk nincs.

6) Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokra harmadik személy nem jegyeztet be olyan jogot, mely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a Vevő előállási jogát kockáztatják.

7) Felek kijelentik, hogy valamennyien eszelekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, valamint ügyelőkötési képességük korlátozás alá nem esik, mivel nem állnak eszelekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó jogerős bírói ítélet hatálya alatt és ügyeik viteléhez szükséges belátiási képességgel is teljes mértékben rendelkeznek.

8) Felek alként állapodnak meg, hogy Vevő 2027. március hó 10. napján lép az Ingatlanok birtokába, mely időponttól kezdődően húzza az Ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit és kárveszélyét.

9) Vevő a Földforgalmi törvény szerinti büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemi központokról vezetett nyilvántartásban földművesként regisztrált belföldi természetes személy (a HÍVYKHI Debreceni Járási Hivatala által történő bejegyző határozat száma: 512.860/2/2014.09.03.) és nyilvántartásból való törlési eljárás vele szemben nincs folyamatban;
- részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
- tulajdonszerzése semmilyen törvényes akadályba nem ütközik, mivel a jelen okirattal a tulajdonába kerülő terület nagyságával együttesen a már tulajdonában és használatában, valamint birtokában lévő föld terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszervezési és birtokmaximumot.

Szász Ferenc Eladót

Bíró József Eladót

Darvas József Vevő

Készítettem és ellenjegyeztem Nyírcsádon, 2026. augusztus hó 05. napján.

Dr. Iglódi Balázs (4027 Debrecen, Nyír u. 9. sz. 3. sz. számú kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

2026.08.05

- az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének d) pontjában meghatározott jogosult csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint legalább 1 éve őstermelő családi gazdaságának tagja (ÖCSG-00025367) helyben lakó földműves, mivel életvitelszerű lakóhasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Nyírácsád) van, amelynek közigazgatási területén az Ingatlan fekszik;
- az Ingatlan 2-4 vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének c) pontjában meghatározott jogosult csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint legalább 1 éve őstermelő családi gazdaságának tagja (ÖCSG-00025367) helyben lakó szomszéd földműves, mivel életvitelszerű lakóhasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Nyírácsád) van, amelynek közigazgatási területén az Ingatlan 2-4 fekszik és a legalább 1 éve tulajdonában lévő
 - Nyírácsád külterület 0594/6 hrsz. alatt felvett ingatlan szomszédos az Ingatlan 2-vel;
 - Nyírácsád külterület 0594/19 hrsz. alatt felvett ingatlan szomszédos az Ingatlan 3-mal;
 - Nyírácsád külterület 0594/30 hrsz. alatt felvett ingatlan szomszédos az Ingatlan 4-el;
- vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedti át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- kötelezettséget vállal arra, hogy a Földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló joggyűlésteret;
- a birtokában álló Föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az Adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

10.1) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és a visszerthes vagyonátruházási illeték bevallási- és fizetési kötelezettségeire, a mentesítés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján jogaira és kötelezettségeire vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik, abban önállóan járnak el.

10.2) Elárulják tudomással bírnak azon körülményről, hogy az Ingatlanok általuk történő megszerzését követően több, mint 5 év telt el, így az Ingatlanok értékesítését követően személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük – a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szt.) 62. § (4) bek. 5) pontjára tekintettel – nem keletkezik.

10.3) Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv) 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt rendelkezésnek megfelelően kijelenti, hogy belföldi természetes személyként nyilvántartásba vett földműves.

Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok birtokbaadásától számítva 5 évig

- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést, a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét, valamint a termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló átadását, továbbá a földön fennálló a tulajdonjognak, vagyoni értékű jognak a földön fennálló oszlatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő Ingatlan jogosultjai adatainak Ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerinti bekebelezés következtében történő megszűnését –;
- a termőföldön vagyoni értékű jogot (az Itv. 102. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt rendelkezés szerint érve: ezalatt (többek között) a földhasználatot, a hasznélvezeti jogot, valamint a használat jogát) nem alapít –;
- a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára használja.

Vevő a fentiekre tekintettel kéri a visszerthes vagyonátruházási illeték mentességének megállapítását.

11.1) Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy ők az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzügyi és a tőkepiaci finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosított Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkötött, illetve az 1. sz. mellékletbe foglalt adatokat tartalmazza. Felek licenztanúsítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, érvényességének és hitelességének megállapítása céljából.

Szerződő Felek adatát az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

Szász Ferenc Eladó

Bíró Józsefné Eladó

Bálega József Vevő

Készítettem és ellenjegyeztem Nyírácsád, 2026. augusztus hó 05. napján

Dr. Iglódi Balázs (4027 Debrecen, Nyár u. 9. sz. 3. sz. társasági nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

2026.08.05. 14:00
Nyírácsád, 2026. augusztus hó 05. napján
Dr. Iglódi Balázs (4027 Debrecen, Nyár u. 9. sz. 3. sz. társasági nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

11.2) Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Feleket az alábbiakról tájékoztatja, akik ezen kioktatást jelen jogügylet vonatkozásában tudomásul veszik:

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a Földforgalmi törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: *Fétv.*) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a Földforgalmi törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy Adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a Hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a Felek figyelmét arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a Feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Felhívta a Szerződő felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a Felek személyében, élethelyzetében, mind az Ingatlanok terheiben kellő gondossággal tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a Szerződő felek maguk viselik.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanokra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a Vevő tulajdonszerzését esetlegesen korlátozhatják vagy lehetetlenné tehetik.

Felek között a jelen szerződés záradékolásának időpontjáig fűggő jogi helyzet áll fenn.

Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat.

12) Felek megbízást adnak Dr. Iglódi Enikő ügyvédnek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a hatósági eljárás során a Hatóság előtti képviselet ellátására, azzal, hogy jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a Hatóság jóváhagyásáról szóló záradék. Jelen szerződés jóváhagyását követően a Hatóság a szerződés két eredeti példányát a jóváhagyó záradékkal együtt küldi meg a szerző fél részére. Felek tudomásul veszik, hogy a záradékolás szerzők kezhezvételét követően jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az Ingatlan-nyilvántartási Osztályhoz, melynek során Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje mind az Eladók tulajdonjogának a törlése, mind a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése során, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésével ér véget. Jelen meghatalmazás kiterjed tehát többek között az állami adóhatóság által megkívánt B400E adatlap elektronikus kitöltésére és beküldésére is azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabási eljárásra, valamint az illetékkiszabási eljárásban hozott közbenső intézkedések, döntések átvételére.

Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a jelen pont szerinti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

13) Szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállaltak arra, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely módosítása, kiegészítése vagy többlet jognyilatkozatuk megtétele válik szükségessé annak érdekében, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, úgy a felek a szükségessé váló jognyilatkozatot, szerződésmódosítást, kiegészítést haladéktalanul megteszik, mindenben együttműködnek annak érdekében, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.

14) Felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről azzal, hogy a Felek büntető- és polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyintéző ügyvéd által részletesen rögzítetteket jóhiszeműen, valamint egyező és valós akaratuk által adták elő.

Felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogügylettel kapcsolatosan.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, tudatában vannak jelen okiratba foglalt nyilatkozataik joghatásaival, és ezek ismeretében írják alá jelen szerződést.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely váratkozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat valós akaratukat tükrözi, és semmilyen olyan tényről, körülményről nincsen tudomásuk, amely jelen okirat rendelkezéseinek teljesítését akadályozza, így jelen okiratba foglalt nyilatkozataikkal nem kötnek színlelt szerződést és nem a Szerződő felek között fennálló valamilyen más szerződést kívánják leplezni.

15) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv., az Itv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek jelen okiratot elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt, jóváhagyólag írják alá, saját példányaikat átveszik.

Kelt: Nyírácsád, 2026. augusztus hó 05. napján

Szász Ferenc Eladó1

Bíró Józsefné Eladó2

Bálega József Vevő

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Nyírácsád, 2026. augusztus hó 05. napján készítettem és ellenjegyzem.

Dr. Iglódi Enikő ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. sz. 3.
Tel.: 06-30-372-8183
Adószám: 40056380-1-29

KIFÜGGESZTVE: 2026. 09. 04.

KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026. 09. 05.

Az elővásárlási jogosult jognyilatkozatát megtételére nyújtott első 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 10. 05., mely határidő jogvesztő.

Nyírácsád, 2026. 09. 04.

