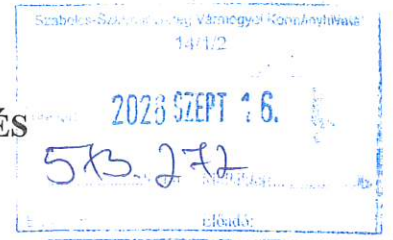


INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Mely létrejött *e g y r é s z r ől*:

RESZLERNÉ PÁSZTOR ANDREA

lakos, mint **Eladó, másrésztől**:

4352 Mérk, Hunyadi utca 99. szám alatti

CZENE-RUZSA ESZTER

4400 Nyíregyháza, Westsik Vilmos utca 125/A szám alatti lakos, mint **Vevő1,**

RUZSA ENIKŐ

4432 Nyíregyháza, Szegély u. utca 9. szám alatti lakos, mint **Vevő2, valamint**

RUZSA BOTOND

4432 Nyíregyháza, Szegély utca 9. szám alatti lakos, mint **Vevő3; továbbiakban, mint Vevők,** (a továbbiakban *Eladó és Vevők együttesen: Szerződő Felek* között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) Eladó: 840/7155-öd arányú tulajdonát képezi a **Mérk külterület 086 hrsz.-ú;** 9 ha 9369 m² térmértékű, *erdő*, megnevezésű, 0 AK értékű külterületi ingatlan.

Az Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától elektronikus úton 2026. 08. 12. napján lekért tulajdoni lap -szemle másolata szerint a **Mérk külterület 086 hrsz.** alatt felvett ingatlan tulajdoni lapjának III. részén, az ún. *teherlapon*, Eladó tulajdoni hányada vonatkozásában bejegyzés nem található.

Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy az ingatlan tulajdonjoga per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, illetve szavatol azért, hogy az ingatlan tulajdonjoga egyéb jogügyletben nincs lekötvé, az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó-, vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs. Eladó kijelenti, hogy tájékoztatta Vevőket az ingatlan állapotáról, az ingatlan lényeges tulajdonságairól. **Eladó kijelenti, hogy a Vevőktől kapott vételi ajánlatot elfogadja.**

2.) Eladó eladja a **Vevőknek**, jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlan mindösszesen **840/7155-öd arányú** tulajdonjogát, **Vevők** pedig megveszik ezen ingatlan tulajdonjogát a megtekintett állapotban, per-, teher-, és igénymentesen az alább megjelölt és kölcsönösen kialakított vételár megfizetése ellenében.

3.) Szerződő Felek a tárgyi ingatlan tulajdonjogának teljes vételárát egymással egyezően **mindösszesen 2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió Forint összegben állapítják meg.**

Szerződő Felek rögzítik, hogy **Vevők, 2.000.000,-Ft-ot, azaz Kettőmillió Forintot, vételár jogcímen, a tárgyi megállapodás hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül, banki átutalás útján teljesítenek** Eladó bankszámlájára.

Dr. Mikolczi Róbert
véd

4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A. 1. em. 11.
Tel./Fax: (42) 401-085

Eladó, a vételár teljesítésének fent írt módját elfogadja, saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el és nyugtázza.

4.) Eladó kijelenti, hogy ha a Vevőkkel **azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultsággal** rendelkező személy elfogadná el ezen vételi ajánlatot, úgy Eladó akként nyilatkozik, hogy jelen adásvételi szerződésben szereplő Vevőkkel kívánják megkötni a szerződést, így annak jóváhagyását kéri.

5.) Eladó, külön okiratban adja **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését ahhoz, hogy **Vevő1: 280/7155-öd, Vevő2: 280/7155-öd, Vevő3: 280/7155-öd arányú tulajdonjoga az 1.) pontban megnevezett ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén** bejegyzést nyerjen tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

A jelen szerződés megkötésével egyidejűleg Eladó az eljáró letéteményes ügyvédnél letétbe helyezi a Vevők tulajdonjogának bejegyzését engedélyező feltétel nélküli, végleges és visszavonhatatlan nyilatkozata (Bejegyzési Engedély) 6 (hat) eredeti példányát, amelyet a letéteményes ügyvéd akkor jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatóság felé a Vevők tulajdonjogának bejegyzése végett benyújtani, ha az Ingatlan teljes vételárának megfizetéséről hitelt érdemlő tudomást szerzett az alábbiak szerint: Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítését haladéktalanul írásban, a drmiskolczirobert@gmail.com címre küldendő elektronikus levél útján, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattétellel jelzi az okírszerkesztő ügyvéd irodájának. Szerződő Felek a tárgyi megállapodást adásvétellel vegyes letéti szerződésnek is tekintik a 2017. évi LXXVIII. Tv. 47. § (3) bekezdése alapján.

6.) Vevők kijelentik, hogy a **2013. évi CXXII. Tv. 16. § (1), (2) bekezdésében** foglaltaknak megfelelően a föld tulajdonjogát úgy szerzik, meg hogy, a már tulajdonukban és a hasznélvezetükben lévő földek területnagyságának a beszámításával a 300 hektár földszerzési maximumot nem haladják meg, valamint a már birtokukban lévő föld területnagyságának a beszámításával a 1200 hektár birtokmaximumot nem haladják meg.

7.) Vevők a **Nyíregyházi Járási Földhivatalban bejegyzett földművesnek minősülnek - az 510034/2/2022.01.19, 510035/2/2022.01.19., és 510036/2/2022.01.19. határozat alapján - valamint kijelentik, hogy az Ftv. 18. § szakaszában rögzített elővásárlási joggal nem rendelkeznek.**

8.) Vevők kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével megszerezhetik, annak megszerzése vonatkozásában korlátozás nem áll fenn. Vevők a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ra tekintettel kijelentik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.**

9.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylethez a vonatkozó jogszabályban meghatározott **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.** Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályokban meghatározott elővásárlási jog jogosultakkal jelen jogügyletet - kifüggesztési eljárás keretében - közölni kell. Tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben valamelyik jogszabályban előírt, elővásárlási joggal rendelkező személy, vagy szervezet él az elővásárlási jogával a szerződés közte és az Eladó között jön létre, azaz az elővásárlási jog jogosult lép be a Vevők helyett a szerződésbe.

Dr. ~~Nyíregyházi~~ Róbert

10.) Vevők jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -a vonatkozó jogszabályban meghatározott esetek kivételével-más célra nem hasznosítják.

Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozása). Kijelentik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

11.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **Mérk külterület 086 hrsz. -ú ingatlan földhasználat tárgyát nem képezi**, a tárgyi jogügylet hatályos földhasználati szerződést nem érint. Szerződő Felek rendelkezése szerint Vevők a termőföld birtokába az erdőgazdálkodói joguk hatósági bejegyzése napján lépnek.

12.) Vevők vállalják, hogy a jelen adásvétellel vásárolt termőföldet annak birtokba adásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegenítik el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítanak, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítják. Szerződő Felek a fenti tényre, valamint az **Itv. 26. § (1) bek. p)** pontjában rögzített rendelkezésre tekintettel **mentességet élveznek a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésének kötelezettsége alól**, mely körülmény figyelembevételét kéri az Illetékhivattaltól.

13.) A szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a személyi jövedelemadóról szóló többszörösen módosított 1995. évi CXVII. törvény rendelkezéseit, és kioktatásban részesültek a jövedelemadó és az illetékfizetés őket terhelő kötelezettségei vonatkozásában.

14.) Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, magyar állampolgárok, ingatlan tulajdonszerzési, illetve ingatlan tulajdon elidegenítési képességük korlátozás vagy kizárás alatt nem áll, cselekvőképeséget kizáró vagy korlátozó gondnokság alatt sem állnak.

15.) ~~Felek rögzítik, hogy az ingatlan- nyilvántartási igazazgatási szolgáltatási díjat valamint a szerződéskötéssel felmerülő költségeket Vevők kötelesek megfizetni. Figyelemmel a külön jogszabályban rögzített elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségére – mely szerint az elővásárlásra jogosult a szerződés tartalmát teljes terjedelemben jogosult megismerni – az esetleges elővásárlási jogával élővel szemben, figyelemmel arra, hogy az nyilatkozatával a Vevők helyébe lép, Vevők az igazolt költségeinek megfizetését elővásárlóval szemben érvényesíteni kívánják.~~

16.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta Szerződő Feleket, hogy *a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. Tv. rendelkezései* szerint azonosítási kötelezettség terheli az Eladó, és Vevők adatainak vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok- mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok- alapján. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi azonosításhoz szükséges okirataik alapján Pmt. nyilatkozatot készítsen és a Jogügyletek biztonságaért felelős rendszeren keresztül ellenőrzést végezzen és az azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

Dr. Miskolczi Róbert

ügyvéd

4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A. 1. em. 11.
Tel./ Fax: (42) 401-085

17.) Szerződő Felek meghatalmazzák, egyben megbízást adnak Dr. Miskolczi Róbert 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1. em 11. sz. alatti székhelyű egyéni ügyvéd részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a Szerződő Felek teljes körű képviselte ellátására a földhivatali illetve egyéb hatósági eljárásokban. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

18.) Szerződő Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a szerződést hangosan felolvasta, a szerződést aláírás előtt átolvasásra is átadta, majd Szerződő Feleket tájékoztatta az ingatlan-nyilvántartás kapcsolódó rendelkezéseiről, az adásvételi szerződés megkötésének jogi hatásairól, a vonatkozó adó-, és illetékszabályokról, a szerződéstől való elállás jogi szabályozásáról, a szerződésben szereplő jogi fogalmakról, így felek jelen szerződést azzal írják alá, hogy azt egyúttal ügyvédi tényvázlatként is kezelik.

19.) Szerződő Felek jelen szerződést, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írták alá. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a tárgyi jogügylethez kapcsolódó adó és illetékfizetési kötelezettségről, melyet megértettek és tudomásul vettek.

Kelt: Nyíregyházán, 2026. 08. 24. napján.

RESZLERNÉ PÁSZTOR ANDREA
Eladó

CZENE-RUZSA ESZTER
Vevő1

RUZSA BOTOND
Vevő3

RUZSA ENIKŐ
Vevő2

Érkezett: 2026. OKT. 05.

53.459

Előszám:

Ellenjegyzem: Nyíregyházán, 2026. 08. 24. napján; Dr. Miskolczi Róbert (KASZ: 36065460) Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1. em 11. szám alatti egyéni ügyvéd.

Dr. Miskolczi Róbert
ügyv.
4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A 1. em. 11.
Tel./Fax: (42) 401-085

Kormányzati portálon történő
hírdetés napja: 2026. 10. 14.
jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő első napja: 2026. 10. 15.
utolsó napja: 2026. 11. 13.
Levételi: 2026. 11. 16.
mire, 2026. 10. 14.

jegyző