

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött *e g y r é s z r ől*:

ANTAL ZSOLT JÓZSEF születési neve:

; anyja neve: -

adóazonosító: -

szaj.: -

; szig.: -

(-), lakcímkártya száma: -) 3063 Jobbágyi, Kossuth út 42. szám alatti lakos, mint **Eladó1**,

DOLÁNYINÉ ANTAL LÍVIA ILONA születési neve:

; anyja neve: -

adóazonosító: -

szaj.: -

; szig.: - , lakcímkártya száma: -) 2200 Monor, Arany János utca 10. szám alatti lakos, mint **Eladó2, a továbbiakban, mint Eladók, másrésztől**

CZENE-RUZSA ESZTER sz.n.:

an.:

t; született:

(-), személyi azonosító jele: -

/; adóazonosító jele: -

Agrárkamrai azonosító: - , szig.: - , lakcímkártya száma: -) 4400 Nyíregyháza, Westsik Vilmos utca 125/A szám alatti lakos, mint **Vevő1, valamint**

RUZSA ENIKŐ sz.n.:

szül.:

, anyja neve:

; szem. azonosító száma: -

; adóazonosító száma: -

Agrárkamrai azonosító: - , szig.: - , lakcímkártya száma: -) 4432 Nyíregyháza, Szegély u. utca 9. szám alatti lakos, mint **Vevő2, valamint**

RUZSA BOTOND sz.n.:

szül.:

, anyja neve:

; szem. azonosító száma: -

; adóazonosító száma: -

Agrárkamrai azonosító: - , szig.: - , lakcímkártya száma: -) 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.) Eladó1 750/64716-od, Eladó2 750/64716-od, azaz mindösszesen 1500/64716-od arányú tulajdonát képezi a Kántorjánosi külterület 0123 hrsz.-ú; 46.2254 (Ha m²) térmértékű, erdő megnevezésű, 0 AK értékű külterületi ingatlan.

Az Sz-Sz-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától elektronikus úton 2026. 08. 16. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap -szemle másolata (INYER/TULLAP/20260812/7784) szerint a **Kántorjánosi külterület 0123 hrsz.** alatt felvett ingatlan tulajdoni lapjának III. részén, az ún. *teherlapon*, Eladók tulajdoni hányada tekintetében bejegyzés nem található.

Eladók kijelentik, és szavatolnak azért, hogy az ingatlan tulajdonjoga per-, teher- és igénymentes. Eladók kijelentik, illetve szavatolnak azért, hogy az ingatlan tulajdonjoga egyéb jogügyletben nincs lekötvén, az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó-, vagy adók módjára behajtható köztartozásuk nincs. Eladók kijelentik, hogy tájékoztatták Vevőket az ingatlan állapotáról, az ingatlan lényeges tulajdonságairól. **Eladók kijelentik, hogy a Vevőktől kapott vételi ajánlatot elfogadják.**

2.) Eladók eladják a Vevőknek, jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlan mindösszesen 1500/64716-od arányú tulajdonjogát, Vevők pedig megveszik ezen ingatlan tulajdonjogát a megtekintett állapotban, per-, teher-, és igénymentesen az alább megjelölt és kölcsönösen kialakított vételár megfizetése ellenében.

Dr. Miskolczi Róbert

ügyvéd

4400 Nyíregyháza,

Szabadság tér 12/A. 1. em. 11.

Tel./Fax: (+36) 401-085

Közzététel időpontja: 2026. 10. 14.

Jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő első napja: 2026. 10. 15.

Jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 13.

Figyelemfelhívás, ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja:

jegyző

3.) Szerződő Felek a tárgyi ingatlan tulajdonjogának teljes vételárát egymással egyezően *mindösszesen 3.214.200,- Ft, azaz Hárommillió-kettőszáztizennégyezer-kettőszáz Forint* összegben állapítják meg, mely összegből Eladó1-et: 1.607.100,- Ft,- míg Eladó2-öt: 1.607.100 Ft,- illet meg.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevők, *3.214.200,- Ft-ot, azaz Hárommillió-kettőszáztizennégyezer-kettőszáz Forintot vételár jogcímen, a tárgyi megállapodás hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül, banki átutalás útján teljesítenek* Eladó1 részére a felesége, Sándor Petra Szilvia nevéen nyilvántartott, számú és Eladó2 számú bankszámlájára.

Eladók, a vételár teljesítésének fent írt módját elfogadják, ahhoz kifejezetten hozzájárulnak, a vételár teljesítésének módját Eladók saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismerik el és nyugtázzák.

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

5.) Eladók, külön okiratban adják ***feltétlen és visszavonhatatlan*** beleegyezésüket adják ahhoz, hogy Vevő1: 500/64716 -od, Vevő2: 500/64716 -od, Vevő3: 500/64716 -od, arányú tulajdonjoga az 1.) pontban megnevezett ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba ***adásvétel jogcímen*** bejegyzést nyerjen tulajdonjuk egyidejű törlése mellett.

A jelen szerződés megkötésével egyidejűleg Eladók az eljáró letéteményes ügyvédnél letétbe helyezik a Vevők tulajdonjogának bejegyzését engedélyező feltétel nélküli, végleges és visszavonhatatlan nyilatkozatukat (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: Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljesítését haladéktalanul írásban, a drmiskolczirobert@gmail.com címre küldendő elektronikus levél útján, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattétellel jelzik az okíratszerkesztő 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 elővásárlási jog illeti meg őket a **2013. évi CXXII. Tv. 18. § (3) bekezdése alapján, mint olyan földműves tulajdonostársakat, akik az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkeznek.** Felhívott jogszabályhely szerint:

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

A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.

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 § szakaszára 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.

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 **Kántorjánosi külterület 0123 hrsz. -ú ingatlan földhasználat tárgyát nem képezi**, a tárgyi jogügylet hatályos földhasználati szerződést nem érint.

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 Illetékhivataltól.

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.

* Jelen írás jogait és kötelezettségeit Nyíregyházán, 2026. 08. 25. napján, Dr. Miskolczi Róbert (KASZ: 36065460) hivatkozott ügyvédek között írták alá.

15.) Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási 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 Eladókat, 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 készítson és a Jogügyletek biztonságáért felelős rendszeren keresztül ellenőrzést végezzen és az azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

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 képviselete 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 ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írták alá. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtazzák, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a tárgyi jogügylethez kapcsolódó adó és illetékfizetési kötelezettségről, melyet megértettek és tudomásul vettek.

Kelt: Nyíregyházán, 2026. 08. 18. napján.

ANTAL ZSOLT JÓZSEF
Eladó1

DOLÁNYINÉ ANTAL LÍVIA ILONA
Eladó2

CZENE-RUZSA ESZTER
Vevő1

RUZSA ENIKŐ
Vevő2

RUZSA BOTOND
Vevő3

Érkezett: 2026. 08. 18.

573 460

Előszám: ELK...

Ellenjegyzem: Nyíregyházán, 2026. 08. 18. napján; Dr. Miskolczi Róbert (KASZ: 36065460) Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1. em 11. szám alatti egyéni ügyvéd.

Dr. Miskolczi Róbert
ügyvéd
4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A 1. em. 11.
Tel./fax: (52) 401-085