

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Barkóczy Attila (lakcím: 2750 Nagykőrös, Újvilág utca 11.,

magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről Almási Zsolt

lakcím: 5430 Tiszaöldvár,

Kinizsi körút 50.;

mint Vevő1 (a továbbiakban: Vevő1),

harmadrészről Almásiné Kósa Andrea

lakcím: 5430 Tiszaöldvár, Kinizsi körút 50.;

magyar állampolgár), mint Vevő2 (a továbbiakban: Vevő2)

negyedrésztől Csányi István

lakcím: 5461 Tiszaöldvár,

Ovárhegy II. út 117.;

állampolgár), mint Vevő3 (a továbbiakban: Vevő3)

magyar

(Vevő1, Vevő2 és Vevő3 a továbbiakban együtt: Vevők)

együttesen a továbbiakban, mint Felek között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

I. Szerződés tárgya

1.1. Jelen szerződés (a továbbiakban: Szerződés) tárgya az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály által nyilvántartott Öcsöd külterület 0629/15 hrsz.-ú, 1257 m² területű, „szántó” művelési ágú, 1,96 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

1.2. Az Ingatlanhoz fűződő jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket a Szerződést ellenjegyző ügyvéd által a Takarnet Online rendszerrel lekért tulajdoni lap másolat tanúsítja. Az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található. Az Ingatlan illeti az öcsödi 0629/22 hrsz.-ú ingatlan terhelő átjárási szolgalmi jog. Az Ingatlan az öcsödi 0632 hrsz.-ú ingatlan megosztásából keletkezett, amely megközelítését a 0629/22 hrsz.-ú ingatlanra bejegyzett 6 m széles szolgalmi út biztosítja, mely útburkolattal van ellátva, továbbá az Ingatlanon áramhálózat lett kialakítva a szolgáltató által előírt műszaki előírások betartása mellett. Az Ingatlan 233 m² alapterületű részét 22kV-os közcélú légvezetékre vezetékgig terheli az E. ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (cím: 4024 Debrecen, Kossuth út 41.) javára. Felek rögzítik, tekintettel arra, hogy az Ingatlan vízparton fekszik: az Ingatlan partvédelme megtörtént, támfal került kialakításra és az Ingatlanhoz tartozik egy vízparti stég (4*5m), továbbá az Ingatlan kerítéssel körbe van kerítve. Az Eladó kijelenti, hogy a Szerződésben foglaltakon kívül harmadik személynek az Ingattal kapcsolatosan nem áll fenn olyan joga, amely a Vevők zavartalan birtoklását, használatát, vagy tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes; az Ingatlan köztartozás, adó és adók módjára behajtandó tartozás nem terheli, valamint, hogy az Ingatlan környezetvédelmi szempontból nem szennyezett, illetve nem terhelt. Vevők az Ingatlan a megtekintett és megismert állapotban vásárolják meg.

II. A Vételár és annak megfizetése

2.1. Eladó eladja, Vevők pedig megvásárolják az Ingatlan 1/3-1/3-1/3 arányú részét a kölcsönösen elfogadott és kialakított, összesen 18.000.000,-Ft, azaz tizennyolcmillió forint együttes vételáron (a továbbiakban együtt: Teljes Vételár). A Teljes Vételárból a Vevő1 által az Ingatlan 1/3 arányú részéért fizetendő vételár 6.000.000,-Ft, azaz hatmillió forint (a továbbiakban: Vételárrész1), a Teljes Vételárból a Vevő2 által az Ingatlan 1/3 arányú részéért fizetendő vételár 6.000.000,-Ft, azaz hatmillió forint (a továbbiakban: Vételárrész2), a Teljes Vételárból a Vevő3 által az Ingatlan 1/3 arányú részéért fizetendő vételár 6.000.000,-Ft, azaz hatmillió forint (a továbbiakban: Vételárrész3).

2.2. Felek a kötelezettségvállalásuk megerősítéseként összesen 300.000,-Ft, azaz háromszázezer forint összegű foglalt (a továbbiakban: Foglalt) kötnék ki, mely a Vevők által 1/3-1/3-1/3 arányban átutalással megfizetésre került és ennek tényét az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri. A Foglalt a Vételárba beszámít. A Felek kijelentik, hogy a Foglalt jogi természetét ismerik, így tisztában vannak azzal, hogy a szerződés megkötésével

Ingatlan Adásvételi Szerződés - Öcsöd külterület 0629/15 hrsz.
1/4

Barkóczy Attila
Eladó

Almási Zsolt
Vevő1

Almásiné Kósa Andrea
Vevő2

Csányi István
Vevő3

DR. SZÜCS-GULÁCSI
ERIKA ügyvéd

esetén a meghíúsulásért felelős fél az adott Foglalót elveszti, illetőleg a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Tudomásul veszik, hogy a szerződés olyan okból történő meghíúsulása esetén, amely egyik félnek sem róható fel, a kapott Foglaló egyszeres összegben visszajár, Felek ilyen esetnek minősítik, ha a mg.-i ig. szerv nem hagyja jóvá a jelen Szerződést. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés meghíúsulása esetén, Eladó köteles a Foglalót a Vevők részére 1/3-1/3-1/3 arányban visszafizetni az általuk meghatározott bankszámlaszámra történő utalással 5 munkanapon belül.

2.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben egy jogszerűen előterjesztett elővásárlásra jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat alapján kerül jóváhagyásra a szerződés a mg.-i ig. szerv által és az elővásárlásra jogosult által teljesítésre került a Foglaló összege az Eladó javára Eladó köteles a Foglalót a Vevők részére 1/3-1/3-1/3 arányban visszafizetni az általuk meghatározott bankszámlaszámra történő utalással 5 munkanapon belül.

2.4. Vevők kötelesek a Szerződést jóváhagyó határozat jogerőre emelkedését követő 5 munkanapon belül a Vételárból fennmaradó 17.700.000, Ft, azaz tizenhétmillió-hétszázezer forint összeget 1/3-1/3-1/3 arányban az Eladó részére átutalással megfizetni az Eladó által megjelölt, Eladó K&H banknál vezetett 10401990-86768055-85901004 számú bankszámlájára, az utalást Eladó a saját kezéhez történő teljesítésként elismeri. A fennmaradó vételár részlet teljesítésekor Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik a Vételárból fennmaradó részlet átvételéről, melyet Felek kötelesek jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére 1 eredeti példányban átadni a Bejegyzési Engedély letétből történő szabadítását megelőzően.

III. Ingatlan nyilvántartási nyilatkozatok

3.1. Felek a Szerződést terhelő jóváhagyási kötelezettségre tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Inytv. vhr.) 21.§ 43. pontja alapján közösen kérelmezik az illetékes Földhivataltól az Ingatlanra a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtás tényének feljegyzését a Vevők nevére és javára 1/3-1/3-1/3 arányban, mely tény bejegyzéséhez Eladó a Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja.

3.2. Felek kéri és az Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Inytv. vhr. 45.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba Vevők javára 1/3-1/3-1/3 arányban adásvétel jogcímén az Ingatlan tekintetében bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig.

3.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja mindaddig, amíg a Teljes Vételár összege részére megfizetésre kerül. Eladó hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Vételár maradéktalanul megfizetésre kerül, akkor Vevők Ingatlan feletti tulajdonjoga vétel jogcímén 1/3-1/3-1/3 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Eladó a Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Teljes Vételár megfizetését követően a Vevők 1/3-1/3-1/3 arányú tulajdonjoga, vétel jogcímén bejegyzést nyerjen Ócsöd külterület 0629/15 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében.

3.4. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházásáról szóló és a Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájáruló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett 5 eredeti példányát (Bejegyzési engedély). Az ellenjegyző ügyvéd a letéteményesi megbízást a jelen Szerződés aláírásával elfogadja. Az ellenjegyző ügyvéd a Bejegyzési engedélyt köteles Eladó részére a hivatalos értesítést követő 5 napon belül kiadni abban az esetben, ha a Szerződés bármilyen okból teljesülés nélkül megszűnik. Az ellenjegyző ügyvéd abban az esetben használhatja fel a Bejegyzési engedélyt, illetve adhatja ki a Vevők részére, amennyiben a Vevők hitelt érdemlő okirattal igazolják felé a Teljes Vételár kifizetését. A Felek kijelentik, hogy a jelen pont a Bejegyzési engedély letéti őrzésére vonatkozó megállapodásukat is tartalmazza, amelyre tekintettel külön letéti Szerződést nem kötnek e tárgyban. Letéteményes ügyvéd kijelenti, hogy a Bejegyzési engedély letéti őrzését ingyenesen látja el.

Ingatlan Adásvételi Szerződés - Ócsöd külterület.0629/15hrs.

2/4

Barkóczi Attila
Eladó

Almási Zsolt
Vevő

Almásiné Kósa Andrea
Vevő

Csányi István
Vevő

DR. SZÜCS-GULÁCSI
ERIKA ügyvéd

IV. Birtokátruházás

4.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelenleg az Eladó birtokában, ill. használatában van tulajdon jogcímén. Az Ingatlan birtokának átruházására a Teljes Vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül kerül sor, mely naptól kezdve Vevők viselik az Ingatlan terheit és jogosult szedni annak hasznait.

V. Egyéb rendelkezések

5.1. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, melynek tulajdonjogát Vevők a Földforgalmi törvényben meghatározott módon és mértékben szerezhetik meg. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bek. szerinti személyeknek elővásárlási joga áll fenn, ill. jelen Szerződés hatálya hatósági jóváhagyástól függ, a Szerződés hatályosságához szükséges, hogy az illetékes mezőgazdasági szerv - a helyi földbizottság állásfoglalása figyelembevételével a Földforgalmi tv. 23-30.§-aiban foglaltak szerint jóváhagyja. A hatósági jóváhagyás megadásával e Szerződés megkötésének időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá.

5.2. A Földforgalmi tv. 21.§ (1) bek. alapján jelen Szerződést annak aláírásától számított 8 n. b. a mg.-i ig. szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. A Földforgalmi tv. 23. § (1) bek. alapján a mg.-i ig. szerv az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mg.-i ig. szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 n. b. döntést hoz a Szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról vagy a Szerződés közzétételre való alkalmasságáról. Amennyiben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát, úgy hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mg.-i ig. szerv a közzététel elrendeléséről szóló döntését közli a Felekkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében hirdetményi úton közli a Szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt elektronikus úton megküldi a mg.-i ig. szerv részére.

Földforgalmi tv. 23/A.§ alapján haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A Földforgalmi tv. 24. § (1) bek. alapján a helyi földbizottság a mg.-i ig. szerv megkerésésének beérkezésétől számított 30 n. b. adja ki az állásfoglalását arról, hogy támogatja-e az ügyletet. A Földforgalmi tv. 30.§-a alapján a mg.-i ig. szerv a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezését követő naptól számított 15 n. b. döntést hoz arról, hogy a Szerződést jóváhagyja. Jóváhagyás esetén önálló határozatot hoz és ezzel egyidejűleg kiállítja a Szerződéshez kapcsolódó záradékot.

5.3. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan az Eladó használatában áll. Vevők kötelezettséget vállalnak a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek. szerinti kötelezettség teljesítésére, azaz hogy a birtokbaadástól a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a tv.-ben megengedett kivételeken túl más célra nem hasznosítják.

5.4. Vevők kijelentik, hogy elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján nem jogosultak. Vevők nyilatkoznak a Földforgalmi törvény 14. §-ának megfelelően arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk és velük szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

5.5 Vevők a Földforgalmi törvény 10§ (2) bek. és 16. § (1)-(2) bek. alapján nyilatkoznak, hogy nincs a tulajdonukban, birtokukban ill. a hasznélvezetükben termőföldnek minősülő ingatlan, így az Ingatlan a már tulajdonukban és a hasznélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum), ill. az általuk birtokolt földek összterületének nagysága a Szerződés szerinti földterülettel együtt sem éri el az 1 hektár mértéket (nem földműves birtokmaximum).

Ingatlan Adásvételi Szerződés - Öcsöd külterület 0629/15hrs.

3/4

Barkóczi Artília
Eladó

Almási Zsolt
Vevő1

Almási Kősa Andrea
Vevő2

Csányi István
Vevő3

DR. SZÜCS-GULÁCSI
ERIKA ügyvéd

5.6. A Vevők kijelentik, hogy Vevő1 és Vevő2 egymásnak közeli hozzátartozói, továbbá a Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant annak megszerzését követően osztatlan közös tulajdonban, ténylegesen és közösen kívánják használni és hasznosítani és az Ingatlan használatát egymás között nem kívánják természetben megosztani. A Vevők megállapodnak abban, hogy az Ingatlan teljes területét valamennyien jogosultak használni és hasznosítani, tulajdoni hányadukra tekintet nélkül, azzal, hogy az Ingatlan használata során egymás tulajdonosi jogait és jogos érdekeit tiszteletben tartják, és egyik Vevő sem zárhatja ki a másik Vevőt az Ingatlan közös használatából.

5.7. Felek magyar állampolgárok, teljes jog- és cselekvőképességgel rendelkeznek, így a Felek elidegenítési és tulajdonszerzési képességének jogi akadályai nincsenek. Vevők az Inyvtv. vhr. alapján kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra az „épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008 (VI. 30.) Korm. rend. hatálya nem terjed ki.

5.8. Szerződő Felek meghatalmazzák Dr. Szűcs Gulácsi Erika ügyvédet (székhely: 1133 Budapest, Váci út 110.; kamarai azonosító: 36060865) a Szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint a mg.-i ig. szerv, a helyi földbizottság, ill. a jegyző előtti eljárásra a Szerződés jóváhagyása, ill. esetleges hirdetményi közzétételének érdekében, továbbá az illetékes földhivatal előtti ügyleti képviselettel, és a NAV adatlap megszerkesztésével, beadásával. A meghatalmazott az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Szerződő Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. Meghatalmazott a meghatalmazást jelen Szerződés aláírásával elfogadja. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől a hatályos adó és illeték jogszabályok vonatkozó rendelkezéseiről teljes körű tájékoztatást kaptak. Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzéshez kapcsolódó költségeket, ideértve az ügyvédi megbízási díjat is a vevők viselik.

5.9. Szerződő Felek és képviselő(ik) azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok, lakcímet igazoló hatósági igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a Szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen Szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Felek kijelentik, hogy a Szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

5.10. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerződéskötési akaratukat és annak tartalmát teljességben és a Szerződés szövegének mindenben megfelelően tartalmazza. A Szerződés vagy valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem eredményezi a Szerződés egyéb részeinek érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek az érvénytelenségi ok tudomásukra jutásától haladéktalanul kötelesek az érvénytelen rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, amely megfelel a mindenkori hatályos jogszabályoknak és a Felek eredeti Szerződéskötési akaratának. Felek a Szerződés aláírásával kölcsönösen lemondanak e Szerződésnek a Ptk. 6:89 §-ban szabályozott megtámadhatóságáról, különösen a Szerződésnek tévedésre, megtévesztésre, kényszerhelyzetre, jogellenes fenyegetésre, illetve felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadhatóságáról. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Szerződés módosítása válik szükségessé, úgy együttműködnek az ügylet mielőbbi megvalósítása céljából.

5.11. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., valamint a vonatkozó és hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak. A Szerződést a felek, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírják.

Nagykőrös, 2026. szeptember 27.

Barkóczy Attila
Eladó

Almási Zsolt
Vevő1

Almásiné Kósa Andrea
Vevő2

Csányi István
Vevő3

Készítettem és ellenjegyzem Nagykőrösön, 2026. szeptember 27. napján:

DR. SZÜCS GULÁCSI ERIKA

ügyvéd
Dr. Szűcs-Gulácsi Erika ügyvéd
1133 Budapest, Váci út 110.

Kamarai azonosító: 36060865

Adószám: 77625357-2-41

HIRDETÉMÉNY ZÁRADÉK

Kifüggesztés időpontja: 2026 OKT 20.

elővásárlási/előhaszonbérleti jognyilatkozat
megtételének határideje: 2026 NOV 19.

E határidő jogvesztő!
Hirdetmény levételének napja: 2026 NOV 20.

Öcsöd, 2026 NOV 20.

Ingatlan Adásvételi Szerződés - Öcsöd külterület 0629/15hrsz.

jegyző

4/4