ZÁRADÉK:
Kifüggesztés napja: 2026 év 11 hó 02 nap
Lejárat napja: 2026 év 12 hó 03 nap

4391-1/2026.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/I/2

Érkezett: 2026 OKT. 14

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

dr. Horváth Andrea Judit jegyző

amely létrejött egyrészről:

- **Makláryné Dr. Seszták Tímea** [redacted] et, [redacted], magyar állampolgár/ 1027 Budapest 02., Ganz u. 5-7, I/10. szám alatti lakos mint **Eladó1**
- **Seszták Noémi** [redacted], magyar állampolgár/ 2051 Biatorbágy, Rosenbach János út. 58. szám alatti lakos mint **Eladó2**
- **Seszták Tamás** [redacted] 8, magyar állampolgár/ 4564 Nyírmada, Zöld-Tanya 1, mint **eladó 3**
- **Bereg Property Kft** [redacted], képv: Seszták Tamás ügyvezető /székhely:4935 Gelénes, Kossuth út 29.szám alatti székhelyű gazdasági társaság – **eladó 4-**

a továbbiakban mint Eladók

másrészről :

- **Fejér József Dániel** [redacted] 2/ 4564 Nyírmada, Morvai-Tanya 1. szám alatti lakos a továbbiakban, **mint Vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

A JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA 2026. 12. 02.
MELY HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ

1.)

- **Ingatlan A: Eladó1: 1/3-ad, Eladó2: 1/3-ad, Eladó3: 1/3-ad, azaz mindösszesen eladók 3/3-ad** arányú tulajdonát képezi **a Nyírmada 0160/4 hrsz.** alatt felvett szántó, megnevezésű, 7.11 AK értékű, mindösszesen 5510 m2 térmértékű, külterületi ingatlan.

  A Földhivatali Információs Rendszeréből 2026.09.15. napján kiváltott (megrendelésszám: INYER/TULLAP/20260915/21985) e- hiteles ingatlan tulajdoni lap (szemle) másolata alapján az ingatlan Eladók tulajdoni hányada vonatkozásában per-, teher- és igénymentes. Az ingatlan nem terhelt földhasználati joggal harmadik személy javára. Az ingatlanon felülépítmény, mezőgazdasági agrotechnikai létesítmény, ültetvény nem található

- **Ingatlan B: Eladó1: 1/3-ad, Eladó2: 1/3-ad, Eladó3: 1/3-ad, azaz mindösszesen eladók 3/3-ad** arányú tulajdonát képezi **a Nyírmada 0160/5 hrsz.** alatt felvett szántó, megnevezésű, 7.11 AK értékű, mindösszesen 5512 m2 térmértékű, külterületi ingatlan. Az ingatlan nem terhelt földhasználati joggal harmadik személy javára. Az ingatlanon felülépítmény, mezőgazdasági agrotechnikai létesítmény, ültetvény nem található

  A Földhivatali Információs Rendszeréből 2026.09.15. napján kiváltott (megrendelésszám: INYER/TULLAP/20260915/22688) e- hiteles ingatlan tulajdoni lap (szemle) másolata alapján az ingatlan Eladók tulajdoni hányada vonatkozásában per-, teher- és igénymentes.

- **Ingatlan C: Eladó1: 1/3-ad, Eladó2: 1/3-ad, Eladó3: 1/3-ad, azaz mindösszesen eladók 3/3-ad** arányú tulajdonát képezi **a Nyírmada 0166/13 hrsz.** alatt felvett, kivet tanya, szántó, kivett udvar, erdő, fásított terület szántó, megnevezésű, 65,42 AK értékű, mindösszesen 12 ha 2337 m2 térmértékű, külterületi ingatlan. Az ingatlan földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználati joggal nem terhelt harmadik személy javára, de terheli a Nyírmada 0166/13/A ingatlant illető földhasználati jog, mint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog. Az ingatlanon a jelen szerződés 1.E.) pontjában körülírt felülépítmény található, melynek értékét jelen szerződés tartalmazza. Az ingatlanon mezőgazdasági agrotechnikai létesítmény, nem található. Az ingatlanon erdő és fásított terület, mint ültetvény található

  A Földhivatali Információs Rendszeréből 2026.09.15. napján kiváltott (megrendelésszám: INYER/TULLAP/20260915/20590) e- hiteles ingatlan tulajdoni lap (szemle) másolata alapján az ingatlan Eladók tulajdoni hányada vonatkozásában per-, teher- és igénymentes.

Dr. Hajzer Gabriella
ügyvéd
4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A I. em. 11.
Telefon: (42) 401-065

- **Ingatlan D: Eladó1: 1/3-ad, Eladó2: 1/3-ad, Eladó3: 1/3-ad, azaz mindösszesen eladók 3/3-ad** arányú tulajdonát képezi **a Nyírmada 0160/6 hrsz.** alatt felvett szántó, megnevezésű, 0,91 AK értékű, mindösszesen 706 m2 térmértékű, külterületi ingatlan.

- A Földhivatali Információs Rendszeréből 2026.09.23. napján kiváltott (megrendelésszám: INYER/TULLAP/20260923/12508) e- hiteles ingatlan tulajdoni lap (szemle) másolata alapján az ingatlan Eladók tulajdoni hányada vonatkozásában per-, teher- és igénymentes. Az ingatlan nem terhelt földhasználati joggal harmadik személy javára. Az ingatlanon felülépítmény, mezőgazdasági agrotechnikai létesítmény, ültetvény nem található

- **Ingatlan E: Eladó4: 1/1-ed** azaz kizárólagos arányú tulajdonát képezi **a Nyírmada 0166/13/A hrsz.** alatt felvett egyéb épület, lovaglócsarnok megnevezésű mindösszesen 994 m2 térmértékű, külterületi ingatlan.

- A Földhivatali Információs Rendszeréből 2026.09.15. napján kiváltott (megrendelésszám: INYER/TULLAP/20260915/20467) e- hiteles ingatlan tulajdoni lap (szemle) másolata alapján az ingatlant illeti a Nyírmada 0166/13 hrsz terhelő földhasználati jog, egyebekben az ingatlan Eladók tulajdoni hányada vonatkozásában per-, teher- és igénymentes.

Eladók valamennyi ingatlan tekintetében kijelentik, illetve szavatolnak azért, hogy az ingatlanok egyéb jogügyletben nincsenek lekötve, az ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokkal kapcsolatosan semminemű adó-vagy adók módjára behajtható köztartozásuk nincs. Eladók kijelentik, hogy tájékoztatták vevőt az ingatlan állapotáról, az ingatlanok lényeges tulajdonságairól. **Eladók kijelentik, hogy a vevőtől kapott vételi ajánlatot elfogadják.**

2.) Eladók eladják, **Vevő** pedig megveszi a jelen szerződés 1.) A.)B.)C.) D.) E.) pontjaiban körülírt ingatlanok 1/1-ed **tulajdoni hányadát** a megtekintett állapotban, per-teher- és igénymentesen az alábbi vételár mellett:

Ingatlan A.) és Ingatlan B.) Ingatlan C.)-Ingatlan D.) egymással **szomszédosak**, az ingatlanok egybefoglalt vételára 45.582.000,- Ft azaz Negyvenötmillió- ötszáznyolcvankettőezer Forint. Az ingatlanok egybefoglalt vételáron történő értékesítése a 2013. CXXII. tv 19§ (5) bekezdés szerint megengedett.

Az egybefoglalt vételáron belül Ingatlan A.) értéke: 1.700.000,- Ft azaz Egymillió- hétszázezer Forint, Ingatlan B.) értéke: 1.700.000,- Ft azaz Egymillió- hétszázezer Forint, Ingatlan C.) értéke: 41.942.000- Ft azaz Negyvenegymillió- kilencszáznegyvenkettőezer Forint, mely értékből 2.000.000,- Ft azaz Kettőmillió Forint az erdő és fásított terület, mint ültetvény értéke, Ingatlan D.) értéke 240.000,- Ft azaz Kettőszáznegyvenezer Forint

Ingatlan E.) vételára 13.000.000,- Ft azaz Tizenhárommillió Forint

Az Ingatlan E.) értékesítése nem tartozik a Földtörvény hatálya alá, de szerződő felek rendelkezése szerint a szerződében szereplő valamennyi ingatlant dologösszességként értékesítik, a felülépítmény, valamint a Nyírmada 0166/13 hrsz- t terhelő bejegyzett földhasználati jog jogi jellegére is tekintettel, így az Ingatlan A.)B.)C.) D.) E.) ingatlanok összesített vételára: 58.582.000,- Ft azaz Ötvennyolcmillió- ötszáznyolcvankettőezer Forint

3.) A vételár megfizetése akként történik, hogy Vevő jelen szerződés aláírását követő 3(három) banki napon belül banki átutalás útján megfizeti a ingatlanok teljes vételárának 20%-át azaz 11.716.400,- Ft azaz Tizenegymillió- hétszáztizenhatezer- négyszáz Forint vételár előleget az alábbiak szerint, mely vételár előleg az alábbiak szerint oszlik meg eladó között:

- Eladó 1: [redacted] számú bankszámlájára kerül megfizetésre 3.038.800,- Ft azaz Hárommillió- harmincnyolcezer- nyolcszáz Forint
- Eladó 2: [redacted] számú bankszámlájára kerül megfizetésre 3.038.800,- Ft azaz Hárommillió- harmincnyolcezer- nyolcszáz Forint

Dr. Hajzer Gabi... ügyvéd 4400 Nyír... Szabadság tér 12... Telefon: 42...

- Eladó 3: [illegible]5 számú bankszámlájára kerül megfizetésre 3.038.800,- Ft azaz Hárommillió- harmincnyolcezer- nyolcszáz Forint
- Eladó 4: mú bankszámlájára kerül megfizetésre 2.600.000,- Ft azaz Kettőmillió- hatszázezer Forint

Vevő a a hátralékos 46.865.600,- Ft **azaz Negyvenhatmillió- nyolcszázhatvanötezer- hatszáz Forint** vételárat az MBH Bank Nyrt által finanszírozott hitelből kívánja megfizetni, a jelen szerződés MBH Bank Nyrt által meghatározott feltételrendszer teljesítése és a hatósági jóváhagyását követő 90 napon belül de legkésőbb 2027.03.31. napjáig fizeti meg az eladók részére banki átutalás útján a finanszírozó pénzintézet az alábbiak szerint utalja át a vételárat eladók részére:

- Eladó 1: 2 számú bankszámlájára kerül megfizetésre 12.155.200,- Ft azaz Tizenkettőmillió- egyszázötvenötezer- kettőszáz Forint
- Eladó 2: [illegible] számú bankszámlájára kerül megfizetésre 12.155.200,- Ft azaz Tizenkettőmillió- egyszázötvenötezer- kettőszáz Forint
- Eladó 3: [illegible] 5 számú bankszámlájára kerül megfizetésre 12.155.200,- Ft azaz Tizenkettőmillió- egyszázötvenötezer- kettőszáz Forint
- Eladó 4: [illegible] számú bankszámlájára kerül megfizetésre 10.400.000,- Ft azaz Tízmillió- négyszázezer Forint

4.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a hitel folyósításának engedélyezése esetén az ezzel kapcsolatos szerződéseket adósként, valamint zálogkötelezettként aláírja és hozzájárul ahhoz, hogy az engedélyezett hitel és járulékai erejéig a jogosult javára az 1.) A.) B.) C.) D.) E.) pontokban körülírt ingatlanokra jelzálogjog és jogszabályi rendelkezések esetén annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

A felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően csak a Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Vevő kifejezetten elismeri, és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből kiegyenlített vételárat az eladó a Hitelintézet részére fizetheti vissza, a Hitelintézet által megadott bankszámlaszámra.

Eladók a folyósítás tényéről haladéktalanul kötelesek értesíteni az eljáró ügyvédet, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes kölcsönösszeg kifolyósítását követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben részészre a fentebb írt hitel mégsem kerülne folyósításra, vagy kevesebb összegű hitelre lenne jogosult. úgy a hiányzó fizetendő vételárrész összegéért önerőből köteles helytállni az Eladók felé.

Vevő vállalja, hogy amennyiben a 46.865.600,- Ft azaz Negyvenhatmillió- nyolcszázhatvanötezer- hatszáz Forint összegből kevesebb összeg összeg finanszírozható az MBH Bank Nyrt részéről a vételárat saját önerőből vállalja kiegészíteni.

5.) Eladók a teljes vételár maradéktalan megfizetésének feltételével és hatályával, de külön okiratban megadott bejegyzési engedélyben **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő **1/ 1 -ed arányú** tulajdonjoga - vétel jogcímén – jelen szerződés 1 A.)B.)C.) D.)E.) pontjaiban megjelölt ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladók mindösszesen 1/1-ed tulajdonjogának egyidejű törlés mellett.

Eladók és Vevő kérik a T. Földhivatalt, valamint feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára az 1.A)B)C.)D.)E.) ingatlanok tekintetében **tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot az ingatanok 1/1-ed tulajdoni hányad tekintetében jegyezze be hatóság** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **hat hónapig.**

Dr. Hajzer Gabriella
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12. A. em. 11.
Telefon: [illegible]

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti. Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelesek a Vevőknek a fentieknek megfelelő tartalmú, a teljes vételár megfizetéséről szóló és előbbi feltétel bekövetkezte szerint hatályba lépő - ügyvédi ellenjegyzéssel és szárazbélyegzővel ellátott - írásbeli nyilatkozatot a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezni 6 (hat) pld-ban azzal, hogy ezen nyilatkozata a letétkezelő ügyvéd közreműködésével a földhivatali eljárásban akkor nyújtható csak be, ha a teljes vételár az eladóknak a jelen szerződés 4.) pontjában szabályozottaknak megfelelően és határidőben, megfizetésre került.

6./ A Vevő a teljes vételár megfizetése napján jogosult az ingatlan tulajdoni hányad birtokába lépni, és e naptól kezdve szedi annak hasznait, viseli terheit és teljesíti az ezzel járó fizetési kötelezettségeket.

7./ Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld terület nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja sem a 2013. évi CXXII tv-ben foglalt földszerzési maximumot, illetve birtokmaximumot. Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8./ Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át azt maga használja és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -a vonatkozó jogszabályban meghatározott esetek kivételével-más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). Kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével megszerezheti, annak megszerzésében vonatkozásában korlátozás nem áll fenn. Amennyiben a termőföld harmadik személy használatában van, úgy vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő kijelenti, részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Vevő kijelenti, hogy az 1.A) B.) C.) D.) ingatlanok adásvétele a Földtörvény hatálya alá esik, melyre tekintettel nyilatkozik, hogy elővásárlási jog az alábbi ranghelyen áll fenn:

- **2013. évi CXXII tv. 18.§ 1.) bek c) pontja értelmében az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;** Szomszédos földterületek megnevezése Nyírmada, 0160/2 hrsz, Nyírmada 0160/3 hrsz

10./ Vevő vállalja, ha a jelen adásvétellel vásárolt termőföldet (1.A, 1B, 1 C, 1.D ingatlanok) a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja; Ezen ténynek, valamint az ***Itv 26§ (1) bek p.*** pontja szerint **mentességet élvez a visszterhes vagyonátruházási illeték alól**, melynek figyelembevételét kéri az illetékes Illetékhivataltól.

11./ Eladó 1, eladó 2, eladó 3, valamint vevő kölcsönösen kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, magyar állampolgárok, ingatlan tulajdonszerzési, illetve ingatlan tulajdon elidegenítési képességük korlátozás vagy kizárás alatt nem áll. Eladó 4 Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amely nem áll csőd, vagy felszámolási eljárás hatálya alatt.

Dr. Hajzer Gabriella
ügyvéd
4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12. I. em. 11.

12./ 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 vevő adatainak vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas fényképes okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. A felek azonosítását Dr. Hajzer Gabriella 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12, I/11 sz. alatti székhelyű egyéni ügyvéd végzi.

13./ A felek kijelentik, hogy mind az eladó mind a vevő képviseletében eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a szerződést aláírás előtt részére átolvasásra, átadta, majd szerződő feleket tájékoztatta az ingatlannyilvántartás 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.

134/ Szerződő felek megbízást adnak Dr. Hajzer Gabriella, 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1. em. 11. sz. alatti székhelyű egyéni ügyvédnek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, azzal kapcsolatban az illetékes Földhivatal előtti eljárásra és a felek teljes körű képviseletére. A meghatalmazást, megbízást a jogi képviselő elfogadja.

Kelt: Nyíregyháza, 2026.10.02.

Makláryné Dr. Seszták Tímea
Eladó 1

Seszták Noémi
Eladó 2

Seszták Tamás
Eladó 3

Bereg Property Vagyonkezelő Kft
képv: Seszták Tamás ügyvezető
Eladó 4

Fejér József Dániel
Vevő

Ellenjegyzem: Dr. Hajzer Gabriella 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1. em 11. szám alatti székhelyű egyéni ügyvéd, (KASZ:36061147) Budapesten, 2026.10.02. napján

Dr. Hajzer Gabriella
ügyvéd
4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A. 1. em. 11.
Telefon: (42) 401-035