ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a Lingl Attila született , , , an.: ,) 4531 Nyírpazony, Dózsa György utca 17. szám alatti lakos, mint **ügyvezető** által képviselt **" ZÖLD BÁRÓK " Mezőgazdasági Termelő, Feldolgozó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (nyilvántartó szerv: Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási szám: 15-09-061838., székhely: 4482 Kótaj, Hunyadi út 32., KSH szám: 11245669-0111-113-15., adószám: 11245669-2-15.), mint **Eladó** /a továbbiakban, mint ***Eladó***/

másrészről **Nyalka István Viktor** született , anyja neve: , sz.sz.: , adóa.: , NAK azonosító: , ÖCSG nyilvántartás száma: OCSG-00065842) 4483 Buj, Törikszakadcsárda 5. szám alatti lakos, mint ***Vevő*** / a továbbiakban, mint ***Vevő*** / között az alulírott helyen és időben, az alulírott feltételek mellett:

1.) A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ***Kemecse külterület 0101/4.*** hrsz. alatt nyilvántartott, 11 ha 6263 m2 területű, 114,04 AK értékű, „fásított terület, szántó" megjelölésű külterületi ingatlan egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni illetősége Eladó tulajdonát képezi.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt. javára, 3443 m2 területre bejegyzett gázvezetéki szolgalmi jog, az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 553 m2 területre bejegyzett vezetékjog, a MOL Nyrt. javára 6074 m2 területre bejegyzett bányaszolgalmi jog, a TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft. javára, 3498 m2 területre bejegyzett vezetékjog, a PRIMON Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyei Vállakozásélénkítő Alapítvány javára 10.000.000.- Ft. és jár. erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint az ennek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan bejegyzett földhasználója eladó saját tulajdon jogcímen.

2.) A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja szerinti nyilvántartott földműves és őstermelők családi gazdaságának tagja, akit a fenti törvény 18.§ /1/. bekezdés e.) pontja, valamint a 18.§ /4/. bekezdés a.) pontja szerint illet meg elővásárlási jog.

3.) A fentiek előrebocsátását követően az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1-ed tulajdoni arányban megvásárolja a jelen okirat 1.) pontjában írt ingatlant **46.400.000.- Ft., azaz Negyvenhatmillió-négyszázezer Forint** vételáron.

4.) A jelen szerződés 3.) pontjában meghatározott vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

a.) A vevő legkésőbb a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Elad számlájára utalással megfizet 10.000.000.- Ft, azaz Tízmillió Forintot, mely foglalóként kerül átadásra. Az Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fenti számlaszámra történő utalást a saját kezeibe történő teljesítésnek kifejezetten elfogadja.

b.) A vevő legkésőbb 2026. 12. 31. napjáig az Eladó számlájára utalással megfizet 10.000.000.- Ft, azaz Tízmillió Forintot, mely vételárrészletként kerül átadásra. Az Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fenti számlaszámra történő utalást a saját kezeibe történő teljesítésnek kifejezetten elfogadja

c.) A Vevő a 26.400.000.,-Ft, azaz Huszonhatmillió-négyszázezer forint összegű vételárhátralékot legkésőbb a jelen jogügylet hatósági jóváhagyását követő 1 munkanapon belül köteles megfizetni akként, hogy a vételárhátralékból 11.600.0000.- Ft.-ot a jelen szerződést készítő ügyvéd számú letéti számlájára kell utalni, míg 14.800.0000.- Ft.-ot az Eladó számú számlájára kell utalni abban az esetben, ha az ingatlant terhelő jelzálogjog, valamint az ennek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlési nyilatkozata átadásra került. Az Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fenti számlaszámra történő utalást a saját kezeibe történő teljesítésnek kifejezetten elfogadja.

5.) Az Eladó kijelenti, hogy a fenti ingatlan egyéb jogügyletben nincsen lekötve.

6.) Az Eladó a tulajdonjogát az ingatlanon a jelen szerződés 4./b.) pontjában foglalt vételárhátralék kifizetéséig fenntartja.

Eladó és vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és egyben kérik a T. Földhivatalt, 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 a **Kemecse külterület 0101/4.- hrsz.-ú** ingatlan tulajdoni lapjára **a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be, és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig,** de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb **egy éves időtartamig.**

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjogjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot egy év elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

A szerződő felek megállapodása alapján az Eladó – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratkészítő ügyvédnél letétbe helyezett bejegyzési engedély okiratban- csak a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kiadásra kerülő külön nyilatkozatában járul hozzá ahhoz, hogy a jelen szerződés 1.) pontjában írt ingatlan vonatkozásában vevő 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímen bejegyezze az Eladót megillető tulajdonjog, valamint a vevői jog egyidejű törlése mellett. Letéteményes ügyvéd köteles a nyilatkozatokat a vételár teljes teljesítésének igazolását követően kiadni.

A letétből történő kiadás feltétele, az Eladó azon nyilatkozata, hogy a jelen szerződés 4./b.) pontjában foglalt vételárhátralék megfizetésre került.

Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.
Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó kifejezetten utasítja letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

A letéti feltétel teljesülése esetén a letéteményes jogosult a letét tárgyát képező bejegyzési engedélyt a Vevő részére kiadni, illetve az illetékes földhivatalhoz történő benyújtás iránt intézkedni. A dátummal ellátott, Eladó által aláírt és ügyvédi ellenjegyzést tartalmazó "bejegyzési engedély" okirat a letéti feltételek teljesülésével hatályosul.

8.) Az Eladó – a jelen okirat 1.) pontjában foglaltakon túlmenően - a jelen okirat aláírásával szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy gátolná.

Az Eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a jelen jogügylet jóváhagyásáig az ingatlant terhelő jelzálogjog, valamint az ennek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséről szóló jogosulti nyilatkozatot beszerzi és azt a jelen szerződést készítő ügyvédnek a fenti időpontig átadja.

9.) Az ingatlant a Vevő megtekintette, és azt e megtekintett, megismert állapotában vásárolja meg.

10.) A szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

11.) A szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő jelen szerződés aláírásának napján lép az ingatlan birtokába.

12.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződéssel felmerülő valamennyi költség, így különösen az ügyvédi költség, a tulajdonjog bejegyzésével összefüggő földhivatali eljárási díjak, valamint a visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terheli.

A vevő kijelenti, hogy nyilvántartott földműves, aki a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és földműveskén a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A vevő fenti nyilatkozatára tekintettel kéri az Itv. 26.§ /1/ bekezdés p.) pontja szerinti feltételes illetékmentesség alkalmazását.

13.) a.) A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonában lévő termőföld terület nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve a birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum).

b.) A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

c.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

d.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

e.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14.) Szerződő felek közül az eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy társaságuk magyarországi alapítású, devizabelföldinek minősülő gazdasági társaság, így szerződéskötési képessége korlátozva nincs. A szerződő felek közül a vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, akiknek szerződéskötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.

15.) A felek a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és az adás- vételi szerződés elővásárlási jogosultakkal történő közlésével kapcsolatos eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint a földhivatali eljárásban képviseletük ellátásával Dr. Nemes Gábor, 4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 5. I/2. szám alatti székhelyű ügyvédet bízzák meg, aki a megbízást elfogadja.

A felek és az ügyvéd egyedileg megtárgyalt szerződési kikötésként a 2017.LXXVIII. tv. (Ütv.) 28.§ (6) bek. alapján esetleges ügyletből eredő kártérítési felelősségét az ügyvédnek a kárnak a megbízott MÜBSE kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozza, azzal, hogy az ezt meghaladó mértékű kár megtérítésére az ügyvéd nem kötelezhető.

A felek egyezően kijelentik, hogy az okirat készítő ügyvéd jelen okirat aláírását megelőzően tájékoztatta a feleket a jogügylet tartalmáról. A felek kijelentik, hogy kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi tájékoztatást, hogy az ügyvéd az ügyletből eredő feleket terhelő konkrét adó- és számviteli kötelezettségek, Vevő által igényelni kívánt kölcsön vonatkozásban semmilyen felelősséget, eljárást nem vállal. A felek ezen okiratot, tekintettel arra, hogy az ügylet szempontjából lényeges minden körülményre kiterjed, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő felek azonosítását az eljáró ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek, képviseletében eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. Azonosítást végző ügyvéd az alábbi megállapítást tette: Ügyvéd rögzíti, hogy a pénzmosásra vagy a terrorizmus finanszírozására utaló –különösen az adásvétellel kapcsolatosan figyelembe veendő adatot, tényt, körülményt a felek vonatkozásában az átvilágítás alkalmával nem tapasztalt.

Kijelenti, hogy a birtokába jutott iratokat, adatokat nyolc évig őrzi, melyeket kizárólag a megbízás teljesítéséhez használja fel. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket a szerződéskötéskor hatályos adatkezelési szabályokról.

A felek kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződésben rögzített, továbbá az eljáró ügyvéd által a jogszabályban előírt ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítése során eljáró ügyvéd birtokába jutott személyes adataik, az eljáró ügyvéd részére adott megbízás tárgyában és keretében (adásvételi szerződés okiratkészítés, ellenjegyzés, földhivatal előtti képviselet) kezelheti, illetve a megbízás teljesítéséhez szükséges illetékes hatóságok, intézetek részére továbbíthatja, továbbá ezen adatokat nyilvántarthatja jogszabályban előírt kötelezettsége szerint.

16.) A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk., valamit a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek.

A jelen okiratot – amely 4 folyamatosan számozott oldalon 16 pontot tartalmaz és melyet a felek ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek – a szerződő felek személyi azonosságának és igazolása, valamint a szerződés elolvasása, megmagyarázása és közös értelmezése után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Nyíregyháza, 2026. 10. 26.

.....
„ZÖLD BÁRÓK" Kft.
eladó
képviseli Lingl Attila ügyvezető

.....
Nyalka István Viktor
vevő

Ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026. 10. 26.

dr. Nemes Gábor – ügyvéd
HU-4400. Nyíregyháza
Országzászló tér 5. I/2.
KASZ

KÉH/8209-1/2026
Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 05.
Közlés kezdő időpontja: 2026. 11. 06.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 07.
Ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: .....
A hirdetőtáblán történő kifüggesztés nem minősül jogszabályos közlésnek.

Szabolcs-Szatmár-Bereg [illegible] Kormányhivatal
14/1/2
Érkezett: 2026 OKT. 2 3
57698
Mellékl.:
Előadó:
Előszám: