A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 05.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 06.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 07.
Figyelem ez a határidő Jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 08.

Szabolcs-Szatmár-Bereg [illegible] Kormányhivatal
Érkezett: 2026 OKT. 15
573578
Előszám:

Érkezett: 2026 SZEPT 24.
573558
Előszám:

10.07.

Mell. lap: 3

Előadó: Szalkó Z.

kalis 2. db

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

3 dr jurnálás

amely létrejött egyrészről

- **Valcsák Evelin** sz. (an.: , szül.: , szem.sz.: ; szig.sz.: adóazonosító jele:) 6032 Nyárlőrinc, Nyár u. 18. szám alatti lakos, {képviseletében külön okiratban foglalt meghatalmazással **Kecskeméti Kornélia Márta** sz. (an.: szül.: szem.sz.: szig.sz.: ; adóazonosító jele: 3300 Eger, Rajner Károly utca 45. fszt. 1. szám alatti lakos}, mint ***Eladó1***–,
- **Kecskeméti Kornélia Márta** sz. (korábbi férjezett nevén , a fentebb részletezett adatokkal), mint ***Eladó2*** (a továbbiakban az Eladó1–2 együttesen: ***Eladók***) –,

másrészről

- **Győri Róbert** sz. (an.: szül.: ; szem.sz.: szig.sz.: adóazonosító jel: agrárkamarai nyilvántartási száma: 4253 Nyíradony, Iskola út 27. szám alatti lakos, mint ***Vevő***

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

I. INGATLANOK MEGJELÖLÉSE, RÉSZLEGES DOLOGÖSSZESSÉG, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, HATÁLYOSSÁG FELTÉTELE

1.1) Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően rögzítik, hogy

- az **Eladó1**-nek (a tulajdoni lap II/5. rovata alatt bejegyzett) ***2/4 arányú*** osztatlan közös tulajdonát képezi a **Balkány külterület 0114/14 hrsz.** alatt felvett, „a) erdő, b) nádas, c) szántó, d) fásított terület, f) nádas, g) legelő" művelési ágú, 9 ha 9199 m² területű, 89,89 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan1***), melyhez kizárólagos használati joggal tartozó terület 4 ha 9599 m² nagyságú és 44,94 AK értékű (a továbbiakban: ***Ingatlanilletőség1***), továbbá
- az **Eladó2** alábbiakban meghatározott arányú tulajdonát képezik a lentebb részletezett ingatlanok:
  - a **Balkány külterület 0119/4 hrsz.** alatt felvett, „a) erdő, b) szántó, c) erdő" művelési ágú, 10 ha 0834 m² területű, 74,44 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan2***) ***1/1 illetősége***,
  - a **Balkány külterület 0114/34 hrsz.** alatt felvett, „erdő" művelési ágú, 3 ha 4821 m² területű, 21,94 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan3***) ***1/1 illetősége***, valamint
  - a **Balkány külterület 0141/7 hrsz.** alatt felvett, „a) erdő, b) kivett mocsár" művelési ágú és megnevezésű, 1 ha 3440 m² területű, 1,81 AK értékű ingatlannak (a továbbiakban: ***Ingatlan4***) – a tulajdoni lap II/8. rovata alatt bejegyzett – ***2/4 illetősége***, melyhez kizárólagos használati joggal tartozó terület 6720 m² nagyságú és 0,90 AK értékű (a továbbiakban: ***Ingatlanilletőség2***).

1.2) Felek akként állapodnak meg, hogy az adásvétel tárgyát

- az Ingatlanilletőség1 és az Ingatlan2 (mindösszesen **19.00.000 Ft**, azaz Tizenkilencmillió forint **egybefoglalt vételáron** történő eladása) együttesen képezik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 19. § (5) bekezdése alapján, mint egybefoglalt vételáron alapuló ***dologösszesség***, mivel az Ingatlanilletőség1 és az Ingatlan2 egymással szomszédosak,
- az Ingatlan3 **külön** képezi **2.000.000 Ft**, azaz Kettőmillió forint vételáron, valamint
- az Ingatlanilletőseg2 **külön** képezi **1.000.000 Ft**, azaz Egymillió forint vételáron

(a továbbiakban az Ingatlanilletőség1–2 és az Ingatlan2–3 együttesen: ***Ingatlanok/Föld***).

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését és annak határait, valamint a művelési ágnak megfelelő tényleges állapotát teljes körűen ismeri, mivel arról a jelen okirat aláírását megelőzően személyesen meggyőződött, így az Ingatlanok természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak egyezőségének esetleges eltéréséért felek az Eladók felelősségét kifejezetten kizárják.

1.3) Felek rögzítik, hogy az Országos Erdőállományi Adattár, mint az erdő nyilvántartása és az erdő földhasználata tekintetében közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint

- az Ingatlanilletőség1 „a) erdő" művelési ágú területrésze 38 B azonosító szerinti erdőrészlet, mely rendezetlen gazdálkodási viszonyú, ezen erdő jogszerű használójának személye nem ismert, mivel ezen erdő vonatkozásában nincs bejegyzett erdőgazdálkodó az Adattár nyilvántartásában, mely gazdasági értéket nem képvisel;

Valcsák Evelin *Eladó1* képv.: Kecskeméti Kornélia Márta *meghatalmazott*	**Kecskeméti Kornélia Márta** *Eladó2*	**Győri Róbert** *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. szeptember hó 19. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 500[illegible]
Kamarai szám: 36061995

- az Ingatlan2 „a) és c) erdő" művelési ágú területrésze 38 C2 azonosító szerinti erdőrészlet, melynek erdőgazdálkodója határozatlan időtartamra vonatkozóan – ellenérték meghatározása nélkül – tulajdonosi használattal az Ingatlan2 tulajdonosa, a jelen okiratban Eladó2-ként megnevezett Kecskeméti Kornélia Márta. Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan2-ön található „a) és c) erdő" művelési ágú területrészeken a faállomány kitermelésre került 2026. augusztus hónapban, így ezen terület sarjaztatással felújítandó, üres vágás terület, mely gazdasági értéket nem képvisel. Felek akként állapodnak meg, hogy az erdőfelújítási kötelezettség a Vevőt terheli, annak minden költségével együtt, aki ezt jelen okirat aláírásával is tudomásul veszi;
- az Ingatlan3 40 J azonosító szerinti erdőrészlet, melynek erdőgazdálkodója határozatlan időtartamra vonatkozóan – ellenérték meghatározása nélkül – tulajdonosi használattal az Ingatlan3 tulajdonosa, a jelen okiratban Eladó2-ként megnevezett Kecskeméti Kornélia Márta. Felek rögzítik, hogy ezen terület sarjaztatással felújított terület, melyben a sarjleverés megtörtént, mely gazdasági értéket jelenleg nem képvisel;
- az Ingatlanilletőség2 „a) erdő" művelési ágú területrésze 48 C, A2 azonosító szerinti erdőrészlet, mely rendezetlen gazdálkodási viszonyú, ezen erdő jogszerű használójának személye nem ismert, mivel ezen erdő vonatkozásában nincs bejegyzett erdőgazdálkodó az Adattár nyilvántartásában. Felek a területen található falállomány gazdasági értékét 800.000 Ft, azaz Nyolcszázezer forint összegben határozzák meg.

1.4) Eladók – az okiratszerkesztő ügyvéd által a TakarNet rendszeren keresztül lekért (Megrendelésszám: 700001/4262–4263/2026.) E–hiteles földhasználati lapok tanúságának megfelelően – kijelentik, hogy

- az Ingatlanilletőség1 „b) nádas, c) szántó, d) fásított terület, f) nádas, g) legelő" művelési ágú, 4 ha 8645 m² területű, 44,36 AK értékű területrésze, valamint
- az Ingatlan2 „b) szántó" művelési ágú, 4 ha 4993 m² területű, 54,89 AK értékű területrésze

2020. április hó 30. napjától **2031. december hó 31. napjáig** tartó haszonbérleti jogviszonnyal terhelt, melyre tekintettel a tulajdonjog átruházásával a Vevő az Eladók, mint Haszonbérbeadók helyébe lép. Felek akként állapodnak meg, hogy a 2026-os gazdasági évre eső haszonbérleti díj teljes egészében az Eladókat illeti meg.

A tárgyév október hó 31. napjáig esedékes haszonbérleti díj összege: **120.000 Ft/ha/év**.

Haszonbérlő Liptai Zoltán Sándor (an.: Bihari Klára Erzsébet) 4233 Balkány, Szőlő u. 11. szám alatti lakos.

1.5) Felek megállapítják, hogy az Opus Titász Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos u. 41. szám) jogosult javára bejegyzett **vezetékjogok** terhelik 22 kV-os közcélú légvezetékre:

- az Ingatlan1-t 6318 m² nagyságú területre; valamint
- az Ingatlan2-t 5722 m² nagyságú területre vonatkozóan.

1.6) Eladók a tulajdonjogukat az okiratszerkesztő ügyvéd által az Elektronikus ingatlan–nyilvántartás rendszeren keresztül a mai napon lekért (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260919/1605) E–hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolták, melyeket az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatta, azok tartalmát a fentiek szerint ismertette.

Eladók jelen okirat aláírásával felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem Ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményezett. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok (a jelen okiratban hivatkozott terheken túlmenően) tehermentesek és a tulajdoni lapokon széljegy nem található. Eladók kijelentik, miszerint az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és a jelen szerződés családjogi, illetve hitelezői érdekeket, igényeket nem sért. Fentiek alapján Vevő **per –, teher és igénymentesen** szerzi meg az Ingatlanok tulajdonjogát.

2.1) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § -ban megjelölt személyeket. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlanok tulajdonosainak az Adásvételi szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül a Szabolcs–Szatmár–Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály, mint *mezőgazdasági igazgatási szerv* (a továbbiakban: ***Hatóság***) részére meg kell küldeniük jóváhagyás céljából. Eladók meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd elfogadja.

2.2) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlási jogok gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet **hatályossági feltétele**, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek. Amennyiben olyan személy élne az elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül, aki a Vevőt az elővásárlási sorrendben megelőzi, akkor a szerződés – változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva – rájelentkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

2.3) Eladók kijelentik, hogy a jelen jogügylet tekintetében az Ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

3.1) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Hatóság hatósági jóváhagyásához kötött, a Földforgalmi törvény 7.§-a alapján.

3.2) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben

- a hatósági jóváhagyási eljárás eredményeképpen a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe a fentiekben hivatkozott elővásárlási jogosult rájelentkező személy lép, vagy
- a Hatóság a jelen Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja,

úgy Eladók kötelesek a Vevő által – a jelen okirat II/2.1) pontja szerint – megfizetett **7.000.000 Ft**, azaz Hétmillió forint összegű vételárrészletet a Hatóság döntését követően haladéktalanul, de legkésőbb a határozat általuk történő kézhezvételét követő 5 napon belül, egyösszegben, kamatmentesen visszautalni a Vevő részére.

Valcsák Evelin *Eladó1* képv.: Kecskéméti Kornélia Márta *meghatalmazott*	**Kecskeméti Kornélia Márta** *Eladó2*	**Győri Róbert** *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. szeptember hó 19. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-29

4) Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Feleket az alábbiakról tájékoztatja, akik ezen kioktatást jelen jogügylet vonatkozásában tudomásul veszik:

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a Földforgalmi törvényben, valamint a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összegfüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: ***Fétv.***) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a Fölforgalmi törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy Adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a Hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a Felek figyelmét arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a Feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Felhívta a Felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a Felek személyében, élethelyzetében, mind az Ingatlanok terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a Felek maguk viselik. Felek között a jelen szerződés záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn.

Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat.

II. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

1.1) Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanilletőség1-t és az Ingatlan2-t mindösszesen **19.000.000 Ft**, azaz Tizenkilencmillió forint egybefoglalt vételárért, az alábbiak szerint:

- az Ingatlanilletőség1-t **6.000.000 Ft**, azaz Hatmillió forint, valamint
- az Ingatlan2-t **13.000.000 Ft**, azaz Tizenhárommillió forint vételárért.

1.2) Eladó2 eladja, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan3-t **2.000.000 Ft**, azaz Kettőmillió forint vételárért.

1.3) Eladó2 eladja, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanilletőség2-t **1.000.000 Ft**, azaz Egymillió forint vételárért.

1.4) Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel megállapítják, hogy az Ingatlanokon sem ültetvény, sem felülépítmény, illetve a Föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, a vételárat felek (az I/1.3) pontban részletezett faállomány értéken túlmenően) kizárólag a földterület ellenértékeként jelölik meg. Felek kijelenti, hogy a vételár meghatározása az Ingatlanok megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az Ingatlanok helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el. Mindezek alapján felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: ***Ptk.***) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2) Vevő az Ingatlanok vételárat az alábbiak szerint kötelesek megfizetni az Eladóknak:

2.1) Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen okirat aláírását megelőzően megfizetett az Eladóknak, az Eladók által külön íven szövegezett okiratban megadott bankszámlaszámra történő banki utalással **7.000.000 Ft**, azaz Hétmillió forint összegű vételárrészletet, mely összeg az alábbiak szerint kerül elszámolásra az Ingatlanok között:

- az **Ingatlanilletőség1** vonatkozásában **2.000.000 Ft**, azaz Kettőmillió forint,
- az **Ingatlan2** vonatkozásában **4.000.000 Ft**, azaz Négymillió forint,
- az **Ingatlan3** vonatkozásában **800.000 Ft**, azaz Nyolcszázezer forint,
- az **Ingatlanilletőség2** vonatkozásában **200.000 Ft**, azaz Kettőszázezer forint.

Eladók jelen okirat aláírásával elismerik ezen összegnek az adott bankszámlán történő jóváírását.

2.2) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok vételárából fennmaradó mindösszesen **15.000.000 Ft-ot**, azaz Tizenötmillió forintot – azáltal a teljes vételárat – legkésőbb az I/3.1) pontban hivatkozott Hatóság általi jóváhagyást követően, a Vevő tulajdonszerzését engedélyező záradékolt Adásvételi szerződés okiratszerkesztő ügyvéd által történő kézhezvételét követő 10 napon belül fizeti meg az Eladóknak, az Eladók által külön íven szövegezett okiratban megadott bankszámlaszámára történő banki utalással –, amennyiben az Eladók igazolták, hogy az Ingatlanok (a jelen okiratban hivatkozott terheken túlmenően) továbbra is tehermentesek. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok mindösszesen **15.000.000 Ft**, azaz Tizenötmillió forint összegű vételárhátraléka az alábbiak szerint kerül elszámolásra az Ingatlanok között:

- az **Ingatlanilletőség1** vonatkozásában **4.000.000 Ft**, azaz Négymillió forint,
- az **Ingatlan2** vonatkozásában **9.000.000 Ft**, azaz Kilencmillió forint,
- az **Ingatlan3** vonatkozásában **1.200.000 Ft**, azaz Egymillió–kettőszázezer forint,
- az **Ingatlanilletőség2** vonatkozásában **800.000 Ft**, azaz Nyolcszázezer forint.

2.3) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a vételárhátralék megfizetésére irányuló kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget, úgy Eladók jogosultak a jelen szerződéstől a Ptk. 6:154.§ (2) bekezdés a) pontja alapján – további póthatáridő tűzése és az érdekmúlás igazolása nélkül – a Vevőnek címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal **elállni**, mely elállás a szerződést felbontja.

Valcsák Evelin *Eladó1* képv.: Kecskeméti Kornélia Márta *meghatalmazott*	**Kecskeméti Kornélia Márta** *Eladó2*	**Győri Róbert** *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. szeptember hó 19. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-29
KASZ: 36061995

Felek megállapodása alapján az elállási nyilatkozatot a Vevőnek az Adásvételi szerződésben megjelölt lakcímére kell ajánlott tértivevényes postai küldeményként kézbesíteni. Felek megállapodása alapján a postára adástól számított 5. (ötödik) munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha az „címzett ismeretlen", „ismeretlen helyre költözött", „nem kereste" vagy az „átvételt megtagadta" jelzéssel érkezik vissza a feladó címére. Egyéb esetben a küldemény – a posta szabályszerű kézbesítésével – a vonatkozó tértivevényben átvételi napként feltüntetett napon minősül kézbesítettnek. Az elállásnak a Vevő részére történt kézbesítését követően az Eladók jogosultak az Ingatlanokat 3. személy(ek) részére értékesíteni.

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ KÉRDÉSEK, NYILATKOZATOK

1.1) Eladók a tulajdonjogukat – a Ptk. 6:216. § (1)–(3) bekezdésére figyelemmel – a vételár teljes kifizetéséig fenntartják.

Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Eladók és Vevő közösen kérik a Szabolcs–Szatmár–Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan–nyilvántartási Osztályt (a továbbiakban: ***Ingatlan–nyilvántartási Osztály***), hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: ***Inytv.***) 48.§ (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormány rendelet (a továbbiakban: ***Inytv. vhr***) 45.§-ában foglaltak alapján

- a **Balkány külterület 0114/14 hrsz**. alatt felvett ingatlan ***2/4 illetőségére***,
- a **Balkány külterület 0119/4 hrsz**. alatt felvett ingatlan ***1/1 illetőségére***,
- a **Balkány külterület 0114/34 hrsz**. alatt felvett ingatlan ***1/1 illetőségére***, valamint
- a **Balkány külterület 0141/7 hrsz**. alatt felvett ingatlan ***2/4 illetőségére***

vonatkozóan a **tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be a Vevő, mint jogosult javára, legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 30 napos határidő elteltéig, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a szerződő felek **feltétel nélküli és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Inytv. 18. § (2) bekezdése alapján a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontnak jelen esetben a bejegyzés iránt benyújtott kérelem ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket a **tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal** kapcsolatosan arról, hogy

- annak bejegyzése esetén az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti,
- a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 30 nap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával;
- a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli,
- a tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni,
- a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

Felek kérik az Ingatlan–nyilvántartási Osztályt, hogy az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 30 nap elteltével törölje az ingatlan–nyilvántartásból.

1.2) Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél okirati letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, melyben **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével (a továbbiakban: ***Bejegyzési Engedély***). Felek rögzítik, miszerint Eladók a Bejegyzési Engedély 3 (három) egymással egyező, eredeti példányát, ingatlan–nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, a jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezték a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél. A Bejegyzési Engedélyt a letétkezelő ügyvéd azt követő 3 munkanapon belül akkor jogosult és egyben köteles az Ingatlan–nyilvántartási Osztály felé kiadni, amennyiben az Ingatlanok mindösszesen **15.000.000 Ft**, azaz Tizenötmillió forint összegű vételárhátralékának az Eladók részére történő megfizetését akár az Eladók, akár a Vevő – az Eladók legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával vagy Vevő bankszámlájának vételárral történő megterhelését igazoló okirattal (terhelési igazolással vagy teljesítést igazoló bankszámlakivonattal) – igazolják részére.

1.3) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételárhátralék megfizetésének a tényéről haladéktalanul, de legkésőbb a vételárhátralék megfizetését követő napon tájékoztatják a letétkezelő ügyvédet a driglodieniko@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus levélben a Bejegyzési Engedély letétből történő kiadása érdekében. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését a Vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a Bejegyzési Engedély benyújtására.

1.4) Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre kerül, úgy a Bejegyzési Engedély kiadása nem tagadható meg a letétkezelő ügyvéd által. Felek megállapodása alapján, amennyiben a szerződés nem menne teljesedésbe, úgy az ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedély valamennyi példányát visszaadni az Eladók részére.

2.1) Felek kijelenti, hogy valamennyien cselekvőképes nagykorú **magyar állampolgárok**, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, mivel nem állnak cselekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó jogerős bírói ítélet hatálya alatt és ügyeik viteléhez szükséges belátási képességgel is teljes mértékben rendelkeznek.

Valcsák Evelin *Eladó1* képv.: Kecskéméti Kornélia Márta *meghatalmazott*	**Kecskeméti Kornélia Márta** *Eladó2*	**Győri Róbert** *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. szeptember hó 19. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066390-1-39

2.2) Felek rögzítik, hogy az **Eladó1** külön íven szövegezett okiratban meghatalmazást adott a jelen okiratban Eladó2-ként megnevezett **Kecskeméti Kornélia Márta** részére a jelen adásvétellel kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére, az Adásvételi szerződés, annak esetleges módosításainak és egyéb szükséges okiratok aláírására, mely meghatalmazásban foglaltak teljesítését Kecskeméti Kornélia Márta meghatalmazott jelen okirat aláírásával elfogadja.

3) Vevő a Földforgalmi törvény szerinti büntetőjogi felelősségük tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban **földműveskén**t regisztrált belföldi természetes személy (bejegyző határozat száma: 510.254/2/2019.05.15.) és nyilvántartásból való törlési eljárás vele szemben nincs folyamatban;
- részarány–tulajdonnal nem rendelkezik;
- tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonában és haszonélvezetében, valamint birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot;
- az Ingatlanok vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének e) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés b) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint olyan fiatal földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen (Nyíradonyban) van, amelynek közigazgatási határa a Föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van és az elővásárlási jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be;
- vállalja, hogy a 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj–, vagy egyéb tartozása;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a birtokában álló Föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

IV. SZAVATOSSÁG, BIRTOKBAADÁS, EGYEBEK

1) Eladók szavatosságot vállalnak (a jelen okiratban hivatkozott terheken túlmenően) az Ingatlanok per–, teher és igénymentességéért. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokat (a jelen okirat I/1.4) pontjában hivatkozott földhasználaton túlmenően) semmilyen további használati, vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan–nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozásuk nincs.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokra 3. személy nem jegyeztet be olyan jogot, mely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a Vevő **elállási jogát** kötik ki.

2.1) Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanilletőség1 és az Ingatlan2 hasznait élvezni, terheit viselni csak a rá átszálló, a jelen okirat I/1.4) pontjában hivatkozott haszonbérleti szerződésben foglalttal összhangban jogosult, illetve köteles, az Ingatlanilletőség1 és az Ingatlan2 tényleges birtokába pedig csak a haszonbérleti jogviszony megszűnésével léphet.

2.2) Vevő – a vételárhátralék megfizetésének feltételével – **2027. március hó 20. napján** lép az Ingatlan3 és az Ingatlanilletőség2 birtokába, mely időponttól kezdődően húzza az Ingatlan3 és az Ingatlanilletőség2 hasznait, valamint viseli azok terheit és kárveszélyét.

3.1) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Felek kijelenti, hogy a személyi jövedelemadó és a visszterhes vagyonátruházási illeték bevallási – és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket tudomásul veszik, abban **önállóan** járnak el.

3.2) Eladók tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok általuk történő megszerzését követően több, mint 5 év telt el, így az Ingatlanok értékesítését követően személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük – a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: ***Szja***) 62. § (4) bekezdés 5) pontjára tekintettel – nem keletkezik.

3.3) Vevő tájékoztatást kapott arról, mely szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: ***Itv.***) 18. § (1) bekezdése alapján az Ingatlannak visszteher mellett történő megszerzése **visszterhes vagyonátruházási illeték** alá esik, melynek általános mértéke – az Itv. 19. § (1) bek. szerint – a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett **forgalmi értéke után 4 %**.

Valcsák Evelin *Eladó1* képv.: Kecskeméti Kornélia Márta *meghatalmazott*	**Kecskeméti Kornélia Márta** *Eladó2*	**Győri Robert** *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. szeptember hó 19. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

Dr. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-29
KASZ. 36061995

4) Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Felek és az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, érvényességének és azok hitelességének megállapítása céljából.

Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelenti, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt–ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelenti, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

Felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogügylettel kapcsolatosan.

Felek kijelenti, hogy jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, tudatában vannak jelen okiratba foglalt nyilatkozataik joghatásaival, és ezek ismeretében írják alá jelen szerződést.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

Felek kijelenti, hogy jelen okirat valós akaratukat tükrözi, és semmilyen olyan tényről, körülményről nincsen tudomásuk, amely jelen okirat rendelkezéseinek teljesítését akadályozza, így jelen okiratba foglalt nyilatkozataikkal nem kötnek színlelt szerződést és nem a Szerződő felek között fennálló valamilyen más szerződést kívánják leplezni.

5) Felek megbízást adnak **Dr. Iglódi Enikő** ügyvédnek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a hatósági eljárás során a Hatóság előtti képviselet ellátására, azzal, hogy jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a Hatóság jóváhagyásáról szóló záradék. Jelen szerződés jóváhagyását követően a Hatóság a szerződés két eredeti példányát a jóváhagyó záradékkal együtt küldi meg a szerző fél részére.

Felek tudomásul veszik, hogy a záradékolt Adásvételi szerződések kézhezvételét követően jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az Ingatlan–nyilvántartási Osztályhoz, melynek során Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje mind az Eladók tulajdonjogának a törlése, mind a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése során, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésével ér véget.

Jelen meghatalmazás kiterjed az állami adóhatóság által megkívánt B400E adatlap elektronikus kitöltésére és beküldésére is azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabási eljárásra, valamint az illetékkiszabási eljárásban hozott közbenső intézkedések, döntések átvételére.

Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a jelen pont szerinti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

6) Felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről azzal, hogy a Felek büntető– és polgári jogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződésben ügyintéző ügyvéd által részletesen rögzítetteket jóhiszeműen, valamint egyező és valós akaratuk által adták elő.

7) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Fétv., a Ptk., az Itv., az Szja., és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen okiratot elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal minden tekintetben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, helybenhagyólag aláírták, saját példányaikat átvették.

Kelt: Debrecen, 2026. szeptember hó 19. napján

Valcsák Evelin *Eladó1* képv.: Kecskéméti Kornélia Marta *meghatalmazott*	**Kecskeméti Kornélia Márta** *Eladó2*	**Győri Róbert** *Vevő*

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Debrecenben, 2026. szeptember hó 19. napján készítettem és ellenjegyzem.

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3.
Tel.: 06-70/372-8150
Adószám: 50066380-2-26
KASZ: 36061995