KISÉRY
ÜGYVÉDI IRODA

4600 Kisvárda
Bocskai utca 4. 1/1.
Bankszámlaszám: 10300002-10285174-49020016

tel/fax: 45/ 403-783
mobil: 70/3-690-090
e-mail:kiseryiroda@t-online.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a következő szerződő felek:

1.) **Takács Jánosné** (s

magyar állampolgár) 4544 Nyírkarász, Május 1. út 5. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

2.) **Nagy István** (született: N

magyar állampolgár) 4544 Nyírkarász, Bessenyei György út 3. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

3.) **Nagy Attila** (született:

magyar állampolgár) 4544 Nyírkarász, Hunyadi út 7. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

4.) **Kapin Mihály** (született:

nagyar állampolgár) 4544 Nyírkarász, Rákóczi út 4. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I.) Felek megállapítják, hogy Eladók közül **Takács Jánosné** tulajdonát képezi **908/2725 arányban, Nagy István** tulajdonát képezi **908/2725 arányban, Nagy Attila** tulajdonát képezi **909/2725 arányban a Nyírkarász külterület 0112/7 Hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **1 ha 2751 m2** területű **27,25 Ak** értékű ingatlan.

Az ingatlanra az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog van bejegyezve 22 kV-os közcélú légvezetékre, amely 435 m^2 területnagyságra vonatkozik. LE-4924(5459)/09.
Az ingatlanra az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog van bejegyezve 22 kV-os szigetelt légvezeték biztonsági övezetére, amely 173 m^2 területnagyságra vonatkozik.
Az ingatlanhányadok a továbbiakban per-, teher- és igénymentesek, melyért eladók szavatosságot vállalnak.

Vevő jelen szerződésben megjelölt ingatlanhányadokra az alábbi vételi ajánlatot teszi:

A Vevő a fentiekben megjelölt ingatlanhányadokat ismert állapotban meg kívánja vásárolni.
Az ingatlanhányadok vételára: 3.300.000- Ft, azaz Hárommillió-háromszázezer forint, mely vételárat vevő jelen szerződésben foglaltak szerint vállal megfizetni. A Nyírkarász külterület 0112/7 hrsz alatti ingatlanban Takács Jánosné vételárrésze: 1.100.000.-Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint, Nagy István vételárrésze: 1.100.000.-Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint, Nagy Attila vételárrésze: 1.100.000.-Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon nem található ültetvény, felépítmény, vagy a föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7.) pontjában megjelölt földműves. (Bejegyző határozat száma:* 510866/4/2014.*; Agrárkamarai azonosító:

Vevő nyilatkozik, hogy a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §. 1.) bekezdés d.) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

Eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlanhányadokra vonatkozóan más személynek megállapodása, vagy más jogszabályra alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

Vevő nyilatkozza, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben érvényes földhasználati jogviszony áll fenn jelen szerződésben megjelölt ingatlanokra, úgy időtartamát nem hosszabbítja meg vevő, és a jogviszony megszűnését követően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13.§.-ban foglaltak szerint vállalja a művelési kötelezettséget.

Az ingatlanon földhasználat áll fenn Nagy Miklósnak (született: 1947, anyja neve: Vadász Erzsébet) 1/3-ad részben saját használat, 2/3-ad részben szívességi használat jogcímen 2013.03.05. napjától határozatlan időre. Ezen tájékoztatást vevő tudomásul veszi.

II. Eladók nyilatkozzák, hogy az értékesítésnek nincs jogszabályi akadálya, harmadik személy részére nem vállaltak olyan kötelezettséget, mely akadálya lenne jelen szerződés megkötésének, vevő tulajdonszerzésének.
Eladók végérvényesen és visszavonhatatlanul akként nyilatkoznak, hogy vevő javára kívánják értékesíteni az ingatlant abban az esetben, amennyiben vevővel azonos sorrendben lévő személytől érkezne vételi ajánlat.
Felek itt rögzítik, hogy a szerződéskötést követően jelen adásvételi szerződés kellő számú példányát az illetékes Megyei Földhivatal részére megküldik.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 7. §. alapján a szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerinti elővásárlási jogosultakat a külön jogszabályban meghatározott módon értesíteni kötelesek. Szerződő felek tudomással bírnak az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joga gyakorlásának jogkövetkezményeiről.

III. Az Eladók eladják, a Vevő pedig megvásárolja az I.) pontban megjelölt ingatlanhányadokat az alábbiak szerint.
Szerződő felek nyilatkozzák, hogy jelen okirat egyben vételi ajánlat is, és annak elfogadása jelen okirat tartalmának megfelelően.
A jogügylet érvényes létrejöttének feltétele, hogy elővételi jogával vevőt megelőző sorrendben lévő jogosult ne éljen, valamint feltétele a jóváhagyás.

IV. Az ingatlanhányadok vételára: 3.300.000- Ft, azaz Hárommillió-háromszázezer forint, mely vételárat vevő jelen szerződésben foglaltak szerint vállal megfizetni. A Nyírkarász külterület 0112/7 hrsz alatti ingatlanban Takács Jánosné vételárrésze: 1.100.000.- Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint, Nagy István vételárrésze: 1.100.000.-Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint, Nagy Attila vételárrésze: 1.100.000.-Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint.

Vevő a teljes vételárat hatósági jóváhagyást követő 5 napon belül fizeti meg eladók részére átutalással eladók által megjelölt számlaszámra.

Takács Jánosné számlaszáma:
Nagy István számlaszáma:
Nagy Attila számlaszáma:

V. Vevő az ingatlant a vételár kifizetését követően veheti birtokba, onnantól szedi az ingatlan használt és viseli terheit.

VI. ***Vevő nyilatkozza, hogy a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7.) pontjában megjelölt földműves. Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.***

A szerződő fél tulajdonában és haszonélvezetében a megszerzéssel együtt az összesített részarány tulajdon aranykorona értéke nem éri el a 6000 Ak-t.
Vevő nyilatkozza, hogy jelen ingatlanszerzésének jogszabályi akadálya nincs, a hatályos termőföldtörvény rendelkezéseinek megfelel, tulajdonszerzése jogszerű. Vevő nyilatkozza, hogy termőföldszerzési korlátozásba nem ütközik a szerzése, nincs 1200 Ha mértéket elérő területnagyság, birtokmaximum ezen terület megszerzésével sem használatában, tulajdonában összesen, így megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (2) bekezdésében foglaltaknak. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított, és fennálló díj vagy egyéb tartozása nincs, vevő nyilatkozza, hogy jelen szerződésbeli szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő nyilatkozza, és tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokában lévő föld birtokmaximum szerinti nyilatkozatának valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
Vevő nyilatkozza, hogy a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza, hogy amennyiben az ingatlan haszonbérlet formájában más használatában áll, úgy a használat lejártát követően azt nem hosszabbítja meg, és eleget tesz a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13.§.-ban foglalt hasznosítási kötelezettségének.
Ezen nyilatkozatát vevő arra tekintettel adja, hogy a fenti ingatlan Eladói a termőföld átruházásból származó jövedelmük vonatkozásában adókedvezményt vehessenek igénybe.
Vevő nyilatkozza továbbá, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, mely a szerzés akadályát képezné.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom, azaz földhasználati díjtartozásom. Nyilatkozom továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül velem szemben nem került megállapításra szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügylet, azaz nem kötöttem olyan jogügyletet 5 éven belül, mely szerzési korlátozás megkerülésével jött volna létre.

VII. Szerződő felek magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs.

VIII. Eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga bejegyzést nyerjen adásvétel jogcímén 1/1 arányban az I.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a mai nappal kezdődően, azaz eladók végérvényesen és visszavonhatatlanul lemondanak tulajdonjogukról a vevő javára, és felek kérik a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az eladók tulajdonjogának törlését.

Az eladók kijelentik, hogy történelmi bázisjogosultságaikat a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg teljeskörűen és véglegesen átruházzák a vevőre, mint másik mezőgazdasági termelő részére.

IX. Jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és a földhivatali képviseletükkel, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseletükkel, nyilatkozattétellel – mely kifejezetten kiterjed a mezőgazdasági igazgatási szerv részére benyújtandó jóváhagyás iránti kérelem továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelem szerződő felek képviseletében történő aláírására szerződő felek meghatalmazzák Dr. Kiséry Ügyvédi Irodát (képviseletében eljár: Dr. Kiséry Zoltán ügyvéd, 4600 Kisvárda, Bocskai u. 4. 1/1.). Dr. Kiséry Zoltán ügyvéd jelen okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

Felek tudomásul veszik, hogy a szükséges NAV B400E formanyomtatvány saját felelősségükre, az általuk szolgáltatott adatok alapján kerül kitöltésre, az abban foglalt adatokért, nyilatkozatokért eljáró ügyvéd felelősségét kizárja. A Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet az I. pontban meghatározott ingatlan tulajdonjogának megszerzésével összefüggő illetékkiszabási eljárás során a NAV B400E adatlap elektronikus benyújtására szerződő felek képviseletében történő aláírására vonatkozóan. Dr. Kiséry Zoltán ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság határozatát elektronikus úton kézbesítse a felek részére. Felek továbbá meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy amennyiben a szerződésben esetlegesen név- vagy számelírás történt, avagy helyesírási hiba, úgy azt az eljáró ügyvéd a javítás szabályai szerint javítsa.

X. Jelen adásvétel során felmerülő mindennemű költség (ügyvédi munkadíj, eljárási illeték, stb.) a Vevőt terheli.
Eladók tudomásul veszik, hogy jelen adásvétel a Személyi Jövedelemadó törvény hatálya alá esik.
A felek jelen szerződést elolvasták, azt mindenben akaratukkal megegyezőnek találták és tényvázlatként is elfogadva helybenhagyólag aláírják Dr. Kiséry Zoltán ügyvéd előtt. Jelen okirat 9 db eredeti példányban készült.

Nyírkarász, 2026. október 08.

Takács Jánosné
eladó

Nagy István
eladó

Nagy Attila
eladó

Kapin Mihály
vevő

Ellenjegyzem:
Nyírkarász, 2026. október 08.

Határidő: Rivatalosan igazolom, hogy a 133-68/2026 Kormányzati Portálon közzétéve: 2026. 11. 06. jogerőshatározat első napja: 2026. 11. 07. jogerőshatározat utolsó napja: 2026. 12. 07.) mely határidő jogerős levéttel: 2026. 12. 08.

Szabolcs-Szatmár-Bereg [illegible] Kormányhivatal 14/12

Dr. Kiséry Zoltán
ügyvéd
KASZ: 36063051

Érkezett: 2026 OKT. 30
5B.716
Szám: Melléklet:
Előszám: Elő-szám: