A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkezett: 2026 OKT. 23
513.694
Szám: Melléklet:
Előszám: Előadó:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

- **Fekete Sándor János** szül.: Fekete Sándor János / an: Születési hely.: személy azonosító jel: adóazonosító jel: 4482 Kótaj, Petőfi utca 29. szám alatti lakos - **eladó 1**
- **Fintor Józsefné szül:Fekete Sára** / an.: születési hely.: Kótaj, személyi azonosító je adóazonosító je / 4400 Nyíregyháza, Árok utca 8. 3/11. sz. alatti lakos - **eladó 2-**
- **Zsiros Katalin** szül.: Zsíros Katalin / an: , Születési hely idő.: zaj 2,adóazonosító 4482 Kótaj, Dózsa György u. 5 sz. alatti lakos- **eladó 3**
- **Hársfalvi Róbertné szül: Zsíros Judit** / an.: , Születési hely.: személyi azonosító je.. 0 adóazonosító jel: / 4482 Kótaj, Béke u. 2 sz. alatti lakos – **eladó 4 -**
- **Molnár Oxána** (születési neve: Scsur Oxána szül. hely, idő: Gyjakovo. an: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: 8 Agrár Kamarai nyilvántartási száma 6, állampolgársága: Magyar) 4400, Nyíregyháza, Vattay Altábornagy u. 17. sz. alatti lakos – **vevő-**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) A.) Eladó 1: 29/5103-ad Eladó 2: 29/5103-ad azaz eladó 1-2 mindösszesen: 58/5103-ad arányú tulajdoni hányadát képezi a **Kótaj 057/3 hrsz.** alatt felvett szántó, megnevezésű 4 ha 3726 nm térmértékű 51,03 AK értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan többlethasználati megállapodáson alapuló használat jogcímén 2044.12.31. napjáig földhasználati joggal terhelt, fizetés kötelezettség mellőzése mellett.

Az ingatlanon sem ültetvény, sem mezőgazdasági felülépítmény sem agrotecnikai létesítmény nem található.

Az ingatlant terheli:

- használati jog hidrogeológiai védőterület biztosítására Nyírségvíz Zrt javára

B.) Eladó 3: 1/2-ed , eladó 4: 1/2-ed azaz eladó 3-4 mindösszesen: 1/1-ed arányú tulajdoni hányadát képezi a **Kótaj 074/15 hrsz.** alatt felvett gyümölcsös megnevezésű, 9137 nm térmértékű. 38,10 AK értékű külterületi ingatlan.

Eladók tájékoztatásul közlik, hogy az ingatlan nem terhelt földhasználattal harmadik személy részére

Az ingatlanon gyümölcsös ültetvény található, de egyeben sem mezőgazdasági felülépítmény sem agrotecnikai létesítmény nem található.

Az ingatlant terheli:

- használati jog hidrogeológiai védőterület biztosítására Nyírségvíz Zrt javára

2.) Eladó 1- eladó 2 eladja vevő pedig megvásárolja az 1.A) az ingatanban fennálló mindösszesen eladó 1-t és eladó 2- t illető **58/5103-ad** tulajdoni hányadot.

Eladó 3- eladó 4 eladja vevő pedig megvásárolja az 1.B) az ingatanban fennálló mindösszesen eladó 3-t és eladó 4- t illető mindösszesen **1/1-ed** tulajdoni hányadot.

3.) Szerződő felek a az ingatlanok vételárát egymással egyezően az alábbiak szerint állapítják meg:
1.A.) pontban meghatározott ingatlan vételára 100.000,- Ft azaz Egyszázezer Forint, 1.B.) pontban meghatározott ingatlan vételára 2.500.000,- Ft azaz Kettőmillió- ötszázezer Forint.
eladó1-t illet: 50.000,- Ft (Ingatlan A vételára)
eladó 2-t illet:50.000,- Ft (Ingatlan A vételára)

Dr. Hajzer Gabriella
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A. I. em. 11.
Telefon: (42) 401-085

Eladó 3-t illeti: 1.250.000,- Ft azaz Egymillió- kettőszázötvenezer Forint
Eladó 4-t illeti: 1.250.000,- Ft azaz Egymillió- kettőszázötvenezer Forint

Eladók részére a vételár megfizetése jelen szerződés aláírásának napján banki átutalás útján történik az eladók által megjelölt bankszámlára utalással.

Ingatlan B tekintetében a gyümölcsös gondozatlan, hiányos, beteg, kezeletlen, így a gyümölcsösnek értéke nincs, tehát 0,- Ft azaz Nulla Forint

4.) Eladók valamint szerződő felek együttesen jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájárulásukat adják ahhoz**:

- Vevő: **58/5103-ad** arányú tulajdoni hányada a **Kótaj 057/3 hrsz** alatti ingatlan tekintetében
- Vevő : **1/1-ed** tulajdoni hányada **Kótaj 074/15 hrsz** alatti ingatlan tekintetében bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba,

Eladók valamint szerződő felek együttesen jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat, hogy Törlésre kerüljön:

- Eladó1, eladó 2 mindösszesen **58/5103-ad** arányú tulajdoni hányada a **Kótaj 057/3 hrsz.** alatti ingatlan tekintetében
- Eladó3,eladó4,mindösszesen **1/1-ed** tulajdoni hányada **Kótaj 074/15 hrsz** alatti ingatlan tekintetében

5./ A vevő mindannyian 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.

6./ Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, 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 vonatkozó jogszabályban meghatározott esetek kivételével-más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-,vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) Vevő 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. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kinyilatkozza, hogy 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.

7.) Vevő1-t elővásárlási jog illeti meg az 1.) A. ingatlan tekintetében alábbi ranghelyen:

- **a 2013. évi CXXII tv 18§ (3) bekezdés alapján, földműves tulajdonostárs,** mivel vevő olyan földműves, aki az ingatlanban adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a **2013. évi CXXII. tv 20§ b.)** pontja alapján elővásárlási jog nem áll fenn az adott földben legalább három éve tulajdonrésszel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését vagy a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel esetén, melyre tekintettel jelen szerződést vevő 1 az 1.A.) alatti ingatlan tekintetében nem szükséges kifüggeszteni.

Vevőt elővásárlási jog illeti meg az 1.B) alatti ingatlan tekintetében alábbi ranghelyen:

- **a 2013. évi CXXII tv 18§ (1) bekezdés e.) pontja alapján, mint** az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Dr. Hajzer Gabriella
Telefon: (42) 401-085

- **a 2013. évi CXXII tv 18§ (4) bekezdés a.)** pontja alapján, mint családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.

8.) A felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes, magyarországi állandó lakhellyel rendelkező magyar állampolgárok.

9.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2007. évi CXXXVI. tv. rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli az eladók és vevők adatainak vonatkozásában. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok- mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok- alapján.

10.) Szerződő felek valamennyien meghatalmazást adnak Dr. Hajzer Gabriella 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A, I/11 sz. alatti székhelyű egyéni ügyvéd részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a felek teljes körű képviseletére. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja. Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében szükséges változtatást, kijavítást átvezesse, lényeges tartalom és felek érdekeinek sérelme nélkül. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban a nem várt esetben, ha a földhivatali eljárás során vagy egyéb fontos okból a jelen szerződés módosítása válna szükségessé, úgy azt - amennyiben a módosítás nem jelent részükre hátrányosabb feltételeket – együttműködnek és haladéktalanul aláírják. Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Kelt: Nyíregyháza, 2026.10.27.

.....

Fekete Sándor János
eladó 1

.....

Fintor Józsefné
eladó 2

.....

Zsíros Katalin
eladó 3

.....

Hársfalv Róbertné
eladó 4

.....

Molnár Oxana
vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyházán, Dr. Hajzer Gabriella, 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A, I/11. Szám alatti egyéni ügyvéd 2026.10.27. napján (KASZ: 36061147)

Dr. Hajzer Gabriella
ügyvéd
4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A. 1. em. 11.
Telefon: (42) 401-085