A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Dr. Bányász Imre
Egyéni Ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről*

1.) **Kiss Katalin** született [illegible] (sz.: [illegible], an.: [illegible], szig.sz.: [illegible], sz.sz.: [illegible], Adószám: [illegible], magyar állampolgár) 4523 Pátroha, Damjanich utca 37. szám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban együtt: **Eladó**),

2.) **Kiss László** született [illegible] (sz.: [illegible], an.: [illegible], szig.sz.: [illegible], sz.sz.: [illegible], Adószám: [illegible], magyar állampolgár) 4523 Pátroha, Damjanich utca 5. szám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban együtt: **Eladó**),

3.) **Kiss Csaba** született [illegible] (sz.: [illegible], an.: [illegible], szig.sz.: [illegible] sz.sz.: [illegible] Adószám: [illegible], magyar állampolgár) 4523 Pátroha, Damjanich utca 37. szám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban együtt: **Eladó**),

4.) **Zámbori Tamásné** született [illegible] (sz.: [illegible], an.: [illegible] szig.sz.: [illegible], sz.sz.: [illegible], Adószám: [illegible], magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Semmelweis utca 13. 2/9. szám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban együtt: **Eladó**),

5.) **Ősz Gyula** született [illegible] (sz.: [illegible], an.: [illegible], szig.sz.: [illegible], sz.sz.: [illegible] Adószám: [illegible], magyar állampolgár) 4400 Nyíregyháza, Iboly utca 44. 1/3. szám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban együtt: **Eladó**),

6.) **Hajnal Zoltán** született [illegible] (sz.: [illegible], an.: [illegible], szig.sz.: [illegible], sz.sz.: [illegible], Adószám: [illegible], magyar állampolgár) 4517 Gégény, Rákóczi út 52. szám alatti lakos, mint vevő, (a továbbiakban: **Vevő**), között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó összesen 18/24-ed arányú (Kiss Katalin 2/24-ed, Kiss László 2/24-ed, Kiss Csaba 2/24-ed, Zámbori Tamásné ¼-ed (azaz 6/24-ed), Ősz Gyula ¼-ed (azaz 6/24-ed)) osztatlan közös tulajdonát képezi** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásában **Gégény zártkert 2040. Hrsz**-en nyilvántartott, 1604 **m2** területű, szántó megnevezésű, 1,12 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**").

2. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a lekérdezett E-hiteles tulajdoni lap tanulsága szerint a fenti Ingatlan per-, teher- és igénymentes, kizárólag közös tulajdon rendezésének kötelezettsége terheli az ingatlant, melyen túl a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy vagy teher nincs. Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi- és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető fenti tulajdoni lap szerinti adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatást nem kezdeményezett.

3. Eladó *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (a továbbiakban: Fftv.) 15/A. § rendelkezésére figyelemmel tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlant nem érinti földhasználati jogviszony harmadik személy vonatkozásában.

4. Eladó eladja a Vevőnek az akadálytalan és tehermentes átírhatóságért szavatolva az 1. pontban megjelölt ingatlant, úgy ahogy azok jelenben állnak, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban a Felek által kölcsönösen kialkudott ***320.000 Ft.- azaz Háromszázhúszezer*** *forint vételáron.* Vevő az Ingatlant az Eladótól jelen szerződésben foglalt feltételek és vételár mellett megveszi.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal
14/1/2

5. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanhányadon ültetvény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Érkezett: 2026 OKT. 21
5B628
Előszám: [illegible]

6. Felek itt rögzítik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvétel vételi ajánlat és annak elfogadása is egyben, az okirat tartalmának megfelelően.

7. Az ingatlan kölcsönösen kialkudott vételára ***320.000 Ft.- azaz Háromszázhúszezer forint,*** melyet Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 naptári napon belül vállalja banki átutalással teljesíteni az Eladó részére, az Eladó(k) által közösen megjelölt és Kiss László Eladó nevén a OTP banknál vezetett **11773449-02982560** számú bankszámlaszámára. Eladó(k) a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést, mint saját kezeihez történő joghatályos teljesítést elfogadják, vállalják, hogy a teljesítést követő 3 naptái napon belül egymással elszámolnak tulajdoni hányadaik szerint a vételár összegével.

8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv más, harmadik személlyel hagyná jóvá jelen jogügyletet, úgy Eladó a teljes vételárat vállalja a határozat kézhezvételét követő 3 banki napon belül, egy összegű átutalással visszafizetni Vevő részére.

9. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant *a teljes vételár megfizetésének a napján* köteles a Vevő birtokába bocsátani, Vevő pedig jogosult az Ingatlant a fentiek szerint birtokba venni (birtokátruházás). Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az azzal kapcsolatos terheket is. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben jelölt Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s azt jelen állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

10. Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Eladónak bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.

11. **Eladó jelen okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba 18/24-ed arányban a Gégény zártkert 2040. hrsz.-ú ingatlan tekintetében, azaz végérvényesen és visszavonhatatlanul Eladó átruházza tulajdonjogát jelen okiratban, Vevő javára, egyezően kérik a felek a földhivatali osztálytól a Vevő tulajdonjogának bejegyzését 18/24-ed arányban, adásvétel jogcímén, az Eladó összesen 18/24-ed arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.**

12. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

13. A szerződő Felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

14. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele az Fftv. 7.§ (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Tudomásul veszik, hogy a jóváhagyási eljárás az Fftv. 21.§-ától kezdődő rendelkezések alapján történik, minek folyamatáról a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.

15. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. szerinti elővásárlásra jogosultakat a külön jogszabályban meghatározott módon értesíteni kötelesek. Szerződő Felek tudomással bírnak az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joga gyakorlásának jogkövetkezményeiről. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az Fftv. 18-22. §§ rendelkezéseiről a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.

16. Felek itt rögzítik, hogy a szerződéskötést követően, az aláírástól számított 8 napon belül jelen adásvételi szerződés kellő számú példányát az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldik meg jóváhagyás, közzététel céljából.

17. **Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5.§ 7. pontja szerint nem minősül földművesnek, azonban tulajdonszerzése jogszerű, a 10.§ (2). bekezdése szerint, mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt**

18. Az Fftv. 13. (l) bekezdésben foglaltakra figyelemmel Vevő, mint szerző fél jelen szerződésben 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

19. Az Fftv. 13.§ (4) bekezdésére tekintettel, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja az Fftv. 13.§ (l) bekezdése szerinti kötelezettségeket.

20. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

21. Vevő kijelenti, hogy személyében nem esik a Fftv. 16.§-ában meghatározott tulajdon és birtokszerzési korlátozás alá.

22. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

23. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő- és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták.

24. ***Vevő ügyvédi kioktatást követően nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezési értelmében nem áll fenn elővásárlási joga.***

25. A szerződő felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák Dr. Bányász Imre ügyvédet (4600 Kisvárda, Szent László utca 64. szám) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben, ide érte a Mezőgazdasági Igazgatási szerv előtti eljárást is - beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást is - a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje, továbbá az ONYA rendszerben történő B400e adatközléssel. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.

26. Szerződő felek valamennyien, jelen okirat aláírásával is kifejezettem megbízzák és meghatalmazzák Dr. Bányász Imre okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelmet, illetve a tulajdonjog hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet, mint kérelmező aláírja helyettük és nevükben, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad.

27. Jelen okirat aláírásával minden fél hozzájárulását adja ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a törvényben meghatározott azonosításokat elvégezze, s a szükséges iratokat lemásolja a szerződést kötő felek vonatkozásában. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

28. 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 és érvényességének megállapítása céljából.

29. 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 kijelentik, 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 kezelhet.

30. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. és V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

31. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírása során az Üttv. 43.§ (4) bekezdésének alkalmazásával a 43.§ (2) bekezdés b) pontja mellőzésre került, azaz, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, úgy a papíralapú okirat vagy papír alapú okirati példány esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével nem kell ellátnia.

Jelen – 31 (harmincegy) pontból és 4 (négy) számozott oldalból álló – adásvételi szerződést, azt tényvázlatként is elfogadva Felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 11 (tizenegy) eredeti példányban aláírták.

Kelt: Kisvárda, 2026. október 13. napján

Kiss Katalin **Eladó**	**Zámbori Tamásné** **Eladó**	**Kiss László** **Eladó**	**Kiss Csaba** **Eladó**
Ősz Gyula **Eladó**	**Hajnal Zoltán** **Vevő**		

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kisvárda, 2026.10.13.

Dr. BÁNYÁSZ IMRE
egyéni ügyvéd
4600 Kisvárda, Szent László u. 64.
Adószám: 53745516-2-15
Ir.sz.: 10300002-10657065

Dr. Bányász Imre Ügyvéd
KASZ.: 36057065
székhely: 4600 Kisvárda, Szent László út 64.

Záradék:
Kifüggesztés időpontja: 2026.11.10.
Közlés kezdő napja: 2026.11.11.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2026.12.10.
Figyelem, ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....