ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről* **Kovácsné Molnár Edit** 4524 Ajak, Szabolcs utca 12. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint **eladó, Molnár Ferenc** 8423751856, szig.szám: 204280PE) 4516 Demecser, Arany János út 18. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint **eladó** és **Molnár Róbert Ferenc** 4515 Kék, Petőfi utca 6. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint **eladó** (a továbbiakban együttesen: eladók); *másrészről* **Szanyi Csaba** , 4405 Nyíregyháza, Szánkó utca 48. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy eladók tulajdonát képezi fejenként 1/3-ad, 1/3-ad, 1/3-ad, összesen **1/1-ed arányban** a **Kék külterület 029/39** hrsz-ú, 86198 m^2 területű, 22,41 AK értékű, „szántó" művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli a tulajdoni lap III/2. részének tanúsága szerint az Opus Titász Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, és a III/3. részének tanúsága szerint közös tulajdon rendezésének kötelezettsége bejegyzés terheli. Egyebekben az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, melyért eladók szavatolnak. Felek rögzítik és eladók akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2., A fentieket követően eladók **eladják**, vevő **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt Ingatlanban az eladók tulajdonát képező **1/1-ed** tulajdoni hányadot – a bejegyzett terheken túl – **tehermentesen**, a kölcsönösen kialkudott és megállapított összesen **17.239.600,-Ft**, azaz tizenhétmillió-kettőszázharminckilencezer-hatszáz forint **vételárért**. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból eladókat tulajdoni hányaduk arányában fejenként 5.746.533,-Ft vételárrész illeti meg. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon **ültetvény, felépítmény és agrotechnikai létesítmény nincs**. Felek kijelentik, hogy a vételárat értékarányosnak tekintik, melyre tekintettel a jelen szerződés és a szerződéses vételár vonatkozásában a feltűnően nagy értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását kizárják (2013. évi V. tv. 6:98.§ (2) bekezdés), tehát feltűnő értékaránytalanság jogcímén egyik fél sem támaszthat a jövőben a másik féllel szemben semminemű követelést.

3., Felek rögzítik, hogy **vevő** a teljes vételárat a jelen adásvétel során **átutalással fizeti meg** eladók részére:
- **5.746.533,-Ft-ot**, azaz ötmillió-hétszáznegyvenhatezer-ötszázharminchárom forintot **Kovácsné Molnár Edit** eladó Erste Bank Hungary Zrt. által vezetet számú számlájára,
- **5.746.533,-Ft-ot**, azaz ötmillió-hétszáznegyvenhatezer-ötszázharminchárom forintot **Molnár Ferenc** eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú számlájára,
- **5.746.534,-Ft-ot**, azaz ötmillió-hétszáznegyvenhatezer-ötszázharmincnégy forintot **Molnár Róbert Ferenc** eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú számlájára.

A teljes vételár kiegyenlítésére tekintettel eladók tulajdonjogukról lemondanak, melyre tekintettel eladók a jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz és kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** az Ingatlan vonatkozásában **1/1-ed arányban** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

4., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítését követő 1 munkanapon belül valósul meg. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladók és a vevő kijelentik, hogy a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladók fenti Ingatlannal együtt az ahhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházzák vevő részére. Vevő nyilatkozok, hogy az Ingatlan tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni. Vevő nyilatkozok, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg.**

5., Felek rögzítik, vevő pedig kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) **18.§ (1) e) pontja** és **18.§ (4) a) pontja alapján elővásárlási joga áll**

Kovácsné Molnár Edit eladó		**Molnár Ferenc** eladó Dr. Kovács Zoltán ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Bessenyei Gy. út 10. fsz.1. Tel.: 06-30/604-3883
Molnár Róbert Ferenc eladó	**Szanyi Csaba** vevő	**Dr. Kovács Zoltán** ügyvéd

fenn, mivel **vevő olyan földművesnek minősül,** 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,** továbbá legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának tagja.** A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a föld használatát **másnak nem engedem át,** azt **magam használom,** és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítom.** Alulírott vevő nyilatkozom, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.** Vevő akként nyilatkozom, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg,** hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem. Vevő kijelenti, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdonjog átruházás tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. Vevő akként nyilatkozom, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.**

6., Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás során (különös tekintettel a hatósági jóváhagyó határozat átvételére) és Szanyi Csaba vevő, továbbá eladók az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletük ellátásával is megbízzák és Dr. Kovács Zoltán (kamarai azonosító száma: 36063877) 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, mely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az eladókat kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási (Szja.), míg a vevőt a visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.). Vagyonszerző megbízza és meghatalmazza eljáró ügyvédet a képviseletében történő B400E nyomtatvány adóhatósághoz történő elektronikus benyújtásával. A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő megbízási díjat (150.000,-Ft+áfa, azaz bruttó 190.500,-Ft) vevő viseli, melyet vevő legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 naptári napon belül fizet meg eljáró ügyvédnek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy vevő tulajdonjogának földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is. Felek a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28.§ (6) bekezdésére figyelemmel megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből és az ügyvédi megbízásból fakadó, okiratszerkesztő ügyvédre háramló kötelezettség megszegése esetén az okiratszerkesztő ügyvéd szerződésszegésért való felelősségét és az így okozott kár mértékét a megbízott ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összege, tizenötmillió forint erejéig korlátozzák. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is tekintik. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2026.11.10.

.....	.....
Kovácsné Molnár Edit eladó	**Molnár Ferenc** eladó
.....	.....
Molnár Róbert Ferenc eladó	**Szanyi Csaba** vevő

Szerkesztettem ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2026.11.10.

Dr. Kovács Zoltán ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2
Telefon: 0620/604-3669

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd
KASZ: 36063877, 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.

Kormányzati portálon közzétéve: 2026.11.24.
Közlés kezdő napja: 2026.11.25.
Előmásolási jogvizsgálat megtételére
nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.28.
E határidő jogvesztő
Levétel napja: 2026.12.29.