A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

* A jelen szerződést ellenjegyzem 2026.01.19. napján Dr. Hajzer Gabriella (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1/11 x alatti

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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

- **Gulácsi Lajos szül: Gulácsi Lajos** Szül.: , , Anyja neve: szaj: adóazonosító: 3529 Miskolc Soltész Nagy Kálmán utca 104. szám alatti lakos, mint eladó

másrészről:

- **JASKU JÁNOS született Jasku János** (an: . szül. helye, ideje: szaj: , asz: Agrárkamrai azonosító:) 4484 Ibrány, Bem Apó út 82. alatti lakos, a továbbiakban, mint Vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.)Eladó 1/1-ed arányú arányú tulajdonát képezi:

A.) az Ibrány külterület 084/17 hrsz. alatti az ingatlan-nyilvántartásban **szántó** megnevezésű, 3 ha 3545 nm térmértékű, 70.01 AK értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan Földhivatali Információs rendszerből kiváltott tulajdoni lap szerint az ingatlan eladó tulajdoni hányada vonatkozásában per,- teher,- és igénymentes.

A vevő az ingatlan bejegyzett földhasználója haszonbérlet jogcímén, 2031.04.06 napjáig az egész ingatlanra vonatkoztatva mindösszesen 360.000,- Ft haszonbérleti díj megfizetése mellett.

Az ingatlanon sem ültetvény, sem felülépítmény, sem agrotechnikai létesítmény nem található, így e körben rendelkezni nem kell.

B.) az Ibrány külterület 084/18 hrsz. alatti az ingatlan-nyilvántartásban **szántó** megnevezésű, 8614 nm térmértékű, 17.14 AK értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan Földhivatali Információs rendszerből kiváltott tulajdoni lap szerint az ingatlan eladó tulajdoni hányada vonatkozásában per,- teher,- és igénymentes.

A vevő az ingatlan bejegyzett földhasználója haszonbérlet jogcímén, 2031.04.06. napjáig az egész ingatlanra vonatkoztatva mindösszesen 90.000,- Ft haszonbérleti díj megfizetése mellett.

Az ingatlanon sem ültetvény, sem felülépítmény, sem agrotechnikai létesítmény nem található, így e körben rendelkezni nem kell.

C.) az Ibrány külterület 090/1 hrsz. alatti az ingatlan-nyilvántartásban **szántó** megnevezésű, 1218 nm térmértékű, 2,75 AK értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan Földhivatali Információs rendszerből kiváltott tulajdoni lap szerint az ingatlan eladó tulajdoni hányada vonatkozásában per,- teher,- és igénymentes, * egyebekben az ingatlant a dolgozószobában 24. hónapban jogi szabály

Az ingatlan tekintetében nincs harmadik személy részére bejegyzett földhasználat.

Az ingatlanon sem ültetvény, sem felülépítmény, sem agrotechnikai létesítmény nem található, így e körben rendelkezni nem kell.

D.) az Ibrány külterület 090/6 hrsz. alatti az ingatlan-nyilvántartásban **szántó** megnevezésű, 3 ha 5332 nm térmértékű, 68.33 AK értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan Földhivatali Információs rendszerből kiváltott tulajdoni lap szerint az ingatlan eladó tulajdoni hányada vonatkozásában per,- teher,- és igénymentes, **

* jav.: egyebekben az ingatlant a dolgozószobában 24. hónapban jogi szabály

Gulácsi Lajos
Eladó

Jasku János
Vevő

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

Az ingatan harmadik személy használatában van, haszonbérlet jogcímén 2031.01.01. napjáig 90.000,- Ft/ha/év haszonbérleti díj megfizetése mellett.

Az ingatlanon sem ültetvény, sem felülépítmény, sem agrotechnikai létesítmény nem található, így e körben rendelkezni nem kell.

2.) Eladó eladja a **Vevőnek** a jelen szerződés 1.) A.)B.)C.)D.) pontokban körülírt ingatlanokban meglévő 1/1-ed tulajdoni hányadát **Vevő** pedig megveszi eladó 1.) A.)B.)C.)D.) pontokban körülírt ingatlanokban meglévő 1/1-ed tulajdoni hányadot a megtekintett állapotban, per-teher- és igénymentesen az alább megjelölt és kölcsönösen kialkudott vételárért.

3.) Szerződő felek az ingatlanok vételárát egymással egyezően az alábbiak szerint határozzák meg:

1.A.) és 1.B.) ingatanok egybefoglalt vételára mindösszesen: 16.600.000,- Ft azaz Tizenhatmillió-hatszázezer Forint. A vételáron belül az 1.A.) ingatlan vételára 13.200.000,- Ft azaz Tizenhárommillió-kettőszázezer Forint, az 1.B) ingatlan vételára 3.400.000,- Ft azaz Hárommillió- négyszázezer Forint. Az ingatlanok egymással szomszédosak, így az egybefoglalt vételáron történő értékesítés megengedett.

Az 1.C.) ingatlan vételára 400.000,- Ft azaz Négyszázezer Forint

Az ingatlan D.) vételára 14.000.000,- Ft azaz Tizennégymillió Forint

A vételár megfizetése akként történik, hogy Vevő a mindösszesen 31.000.000,- Ft azaz Harmincegymillió Forint vételárat jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg Eladó bankszámlájára átutalással,

4.) Eladó, jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő** javára az **Ibrány külterület 084/17 hrsz , Ibrány külterület 084/18 hrsz, Ibrány külterület 090/1 hrsz, Ibrány külterület 090/6 hrsz** alatti ingatlanok, valamennyi ingatlan tekintetében vett **1/1-ed tulajdoni hányada adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön eladó Ibrány külterület 084/17 hrsz , Ibrány külterület 084/18 hrsz, Ibrány külterület 090/1 hrsz, Ibrány külterület 090/6 hrsz alatti ingatlanok valamennyi ingatlan tekintetében vett 1/1-ed tulajdoni hányada egyidejű törlése mellett.

5.) A vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld terület nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg 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 tesznek földhasznosítási kötelezettségének,továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -a vonatkozó jogszabályban meghatározott esetek kivételével-más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-,vagy egyéb tartozása(földhasználati díjtartozása)

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. 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. Vevő a nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Gulácsi Lajos
Eladó

Jasku János
Vevő

Dr. Hajzer Gabriella
ügyvéd
4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A. 1. em. 11.
Telefon: (42) 401-985

7.) Vevő kijelenti, hogy a Nyíregyházi Járási Földhivatalban bejegyzett **<u>földműves, akit elővásárlási jog illet meg az alábbi ranghelyeken:</u>**

1.A.) és 1B.) ingatlanok tekintetében

- **a 2013. évi CXXII. tv 18§ (1) bb.) a földet használó olyan földművest, aki helyben lakónak minősül,**

1.C.) és 1D.) ingatlanok tekintetében

- **az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;a 2013. évi CXXII. tv. 18§ (1) bek d.) pontja alatti ranghelyen**
- **legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,, 2013. évi CXXII. tv. 18§ (4) bek a.) pontja alatti ranghelyen_/Családi gazdaság száma: 15/02205-5,/**

8.) *Vevő* vállalja, ha a jelen adásvétellel vásárolt termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja; Ezen ténynek,valamint az ***Itv 26§ (1) bek p.*** pontja szerint **mentességet élvez a visszterhes vagyonátruházási illeték alól**, melynek figyelembevételét kéri az illetékes Illetékhivataltól.

9.) A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, cselekvőképes, magyarországi állandó lakhellyel rendelkező magyar állampolgárok.

10.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatainak vonatkozásában. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok- mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok- alapján.

11.) Szerződő felek megbízást adnak Dr. Hajzer Gabriella 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A 1. em 11. sz. alatti székhelyű egyéni ügyvéd részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a felek teljes körű képviseletére a hatósági eljárásokban. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást elfogadja. Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írták alá. Felek jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtatják, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a fenti ingatlanhoz fűződő adó és illetékfizetési kötelezettségről, melyet megértettek és tudomásul vettek.

Kelt: Nyíregyháza, 2026.10.19.

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

Gulácsi Lajos
Eladó

Jasku János
Vevő

2026 NOV 18.
Érkezett:

.....Szám Melléklet

Ellenjegyzem: 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A. 1. em 11 szám alatt, 2026.10.19. napján, Dr. Hajzer Gabriella egyéni ügyvéd (Kasz:36061147)

Előszám: Elő...

...sztés időpontja: 2026. 11. 25
...kezdő napja: 2026. 11. 26
Jog... ...kozat megtételére nyitva álló 30 napos
hatá... ...utolsó napja: 2027. 01. 06.
A ... kezdő napjától számított .....határidő
jog...
Levétel napja:.....

A nyitva álló határidőben jognyilatkozat
*érkezett/*nem érkezett.
Ibrány.....

.....
jegyző

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