A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érkezett: 2026 -11- 19

Szám: [PH] 6721-5/2026 Mell.:

Előirat: Ügyintéző: Nyilas-T.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Dán Jánosné sz. / szem.az. , anyja neve , szül. idő szül. hely: adóa.: ', állampolgársága: magyar/ 4233 Balkány, Csiffy tanya 33. szám alatti lakos, ***mint eladó*** / a továbbiakban: eladó/
másrészről
Mulik Dávid sz. /szem.az.: , anyja neve: szül.idő.: .. szül.hely: , adóa.: agrárkamarai azonosítója , állampolgársága:magyar / 4233 Balkány, Béke telep 2/A. szám alatti lakos, ***mint vevő*** /a továbbiakban: vevő/

(Eladó és vevő együttesen: Felek)
között alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1. Eladó 1/1, azaz kizárólagos tulajdonát képezi a 2026. november 06. napján kelt, INYER/TULLAP/20261106/6919 ügyazonosítószámú E-hiteles tulajdoni lappal igazoltan a **Balkány külterület 0416/19 hrsz.** alatt felvett **szántó** művelési ágú, **9274 m²** területű, **11,00 AK** értékű ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon ültetvény, felépítmény, illetve agrotechnikai létesítmény nem található.

A felek megállapítják, hogy vevő vételi ajánlatot tett eladónak az itt részletezett ingatlan megvásárlására, melyet eladó elfogadott a jelen adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

2. A felek megállapodnak abban, hogy eladó az 1. pontban nevezett *Balkány külterület 0416/19* hrsz. alatt felvett ingatlan *1/1 arányú tulajdonjogát* átruházza vevőre *adásvétel jogcímén*, 1/1 tulajdoni állással, vevő pedig megvásárolja azt a kölcsönösen megállapított ***1.900.000.- Ft, azaz Egymillió-kilencszázezer forint*** összegű vételárért, mely teljes vételárat jelen szerződéskötést megelőzően, már korábban megfizetett eladónak, az eladó által megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással.
Eladó a teljes vételár megfizetését jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza, saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást megtagadja, valamint nem a vevő tulajdonszerzését hagyja jóvá, úgy az átvett teljes vételárat vevő részére visszafizeti.

Szerződő felek a Ptk. 6:98 §. (2) bekezdés alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban nevezett ingatlanra vonatkozóan a Földforgalmi törvény ***18.§ (1) bek. c.) pontja***, a jogosulti csoporton belül a ***Földforgalmi törvény 18.§ (4) bek. a.)*** pontja szerint elővásárlási joggal rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 6. pontja szerinti fiatal földműves, családi gazdaság tagja, a földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: a családi gazdaság nyilvántartási száma: , a családi gazdaságot nyilvántartásba vevő hatóság: Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatósága.

Kifügegsztés időpontja: 2026. 11. 25.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 26.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 25.
Figyelem ez a határidő Jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 29.

Dr Erdei Csaba
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
Adószám: 18806588-1-15
Tel.: 42/400-829; 20/380-9542

Vevő kijelenti, hogy több mint egy éve tulajdonosa a szomszédos Balkány külterület 0416/20 hrsz-ú ingatlannak.
Vevő kijelenti, hogy több mint három éve életvitelszerűen Balkányban lakik.

4. A felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, jelen adásvételi szerződés a jóváhagyó határozat meghozatalának napján lép hatályba.

Szerződő felek kijelentik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rögzített hatósági jóváhagyással kapcsolatos eljárási szabályokról és jogkövetkezményekről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, azt megértették.

5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy amennyiben harmadik személy földhasználata állna fenn, a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre kötelezettséget vállal a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bek.-ben foglaltak betartására.

6. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. Felek rögzítik, hogy a Balkány külterület 0416/19 hrsz.-ú ingatlan 1. pontban nevezett E-hiteles tulajdonilap-másolat III. rész 1. és 2. és 3. sorszámokon az alábbi bejegyzések szerepelnek:
-37679/1999.09.23. számú bejegyző határozat alapján: Önálló szöveges bejegyzés. Alakult a 0416 hrsz-u ingatlan megosztásából.
-37751/2009.11.27. számú bejegyző határozat alapján: Vezetékjog. 22 kV-os közcélú légvezeték: 551 m2-re. Név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.
-52390/2013.06.27. számú bejegyző határozat alapján: Önálló szöveges bejegyzés. A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII.28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Nyírbátori Járási Földhivataltól a Nyíregyházi Járási Földhivatalhoz.

Eladó egyebekben szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant per-teher és igénymentesen adja vevő tulajdonába.

8. Eladó kijelenti, hogy az I. pontban írt ***Balkány külterület 0416/19 hrsz.-ú ingatlan*** *1/1 arányú* tulajdoni hányada vonatkozásában a teljes vételár megfizetésére tekintettel jelen adásvételi szerződés aláírásával ***feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.***

Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésére tekintettel jelen adásvételi szerződés aláírásával ***feltétlen és visszavonhatatlan*** hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát

Dr. Erdei Orsolya
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
Adószám: 18806588-2-15

az 1. pontban írt ***Balkány külterület 0416/19 hrsz.-ú ingatlanra, 1/1 tulajdoni állással - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.***

9. A felek megállapodnak abban, hogy eladó az ingatlan birtokát a jelen szerződés hatósági jóváhagyása napján ruházza át vevőre, vevő a birtokátruházás napjától viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait.

10. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességgel rendelkező cselekvőképes belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld beszámításával a megvásárolt ingatlanokkal együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő föld a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek. szerinti maximális 300 Ha területnagyságot, továbbá a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával a megvásárolt földterülettel együtt sem haladja meg a birtokában lévő föld a Földforgalmi Törvény 16.§ (2) bek.-ben rögzített legfeljebb 1200 Ha birtokmaximumot, így tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

11. Felek a Földforgalmi Törvény 15/A. §-ban foglaltaknak megfelelően rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant ***földhasználati szerződés nem érinti.***

12. Szerződő felek megbízzák a Dr. Erdei Ügyvédi Irodát (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.) Dr. Erdei Csaba /KASZ:36059576/ ügyvédet jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása és a tulajdonjog bejegyzése során teljes körű képviseletükkel. Alulírott dr. Erdei Csaba nyilatkozom, hogy a részemre adott teljes körű meghatalmazást és megbízást az okirat ellenjegyzésével elfogadom.

13.A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Üttv-ben és „A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról" – továbbiakban Pmt. - szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eljáró ügyvéd eleget tesz, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyzi és rögzíti, valamint a hivatkozott törvényekben meghatározott módon és határidőig megőrzi. Eljáró ügyvéd a felek adatait kizárólag a jelen szerződés 12. pontjában rögzített megbízás teljesítése céljából kezeli.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek képviseletében eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint.

14. A szerződéskötésből eredő költségek és eljárási díj a vevőt terhelik. Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, az ingatlant mezőgazdasági termelés céljára vásárolja meg. Vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtok összevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.
Kéri a NAV Illetékkiszabási Osztályát, hogy ezen nyilatkozatára tekintettel állapítsa meg az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában rögzített visszterhes vagyonátruházási illeték alóli mentességet.

15. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel teljes folyamata alatt kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen és egymást segítve járnak el, melyre tekintettel már a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés

Dr Erdei Csaba
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
Adószáma: [illegible]

módosítása vagy kiegészítése szükségessé válik, az erre vonatkozó jognyilatkozatokat megteszik.

16. A jelen szerződés bármely részének érvénytelensége vagy végre nem hajtható volta nem érinti a szerződés többi rendelkezését. Amennyiben ilyen érvénytelenség vagy végrehajthatatlanság merülne fel, az adott rendelkezés elveszti hatályát, míg jelen szerződés többi része érvényben marad. Ilyen esetben felek jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az érvénytelen vagy végre nem hajtható részt egy olyan résszel pótolják, amely a lehető legnagyobb mértékben megegyezik az érvénytelen vagy végre nem hajtható rész szellemével, céljával, piaci értékével, és kötelezik magukat arra, hogy az új rendelkezéseket elfogadják.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől a jogügylethez kapcsolódó adó-és illetékszabályokról részletes tájékoztatást kaptak, azt megértették.

Tekintettel arra, hogy eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant 1999-ben szerezte, így jelen jogügyletből adódóan személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

A felek végül kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt őket tájékoztatta a földforgalmi törvény kapcsolódó rendelkezéseiről, az adásvételi szerződés megkötésének jogi hatásairól, a szerződésben szereplő jogi fogalmakról, így felek a szerződést azzal írják alá, hogy azt egyúttal ügyvédi tényvázlatként is kezelik.

Szerződő felek jelen 8 (nyolc) példányban elkészített, - amelyből egy példány minősített biztonsági jellel ellátott - egyenként 4 (négy) számozott magyar nyelvű oldalból álló adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után Kerezsiné dr. Kulcsár Annamária (Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, KASZ:36081472) ügyvédjelölt előtt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Nagykállóban, 2026. november 06. napján

Dán Jánosné *eladó*

Mulik Dávid *vevő*

A fenti megbízást elfogadom, jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem azzal, hogy a felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1) bekezdés b) -d) pontja szerinti körülmények tanúsítása Kerezsiné dr. Kulcsár Annamária ügyvédjelölt (KASZ:36081472) eljárásán alapul
Nagykállóban, 2026. november 06. napján:

Dr Erdei Csaba
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
Adószám: 18[illegible]-1-15
Tel.: 42/400-[illegible]

Dr. Erdei Csaba ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
KASZ: 36059576