

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől Szöllösi Dezsóné*

4515 Kék, Rákóczi utca 16. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint eladó, **Kótis József Antal** szül. Kótis József Antal

4515 Kék, Jókai utca 74. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint eladó és **Kótis József Antalné**

4515 Kék, Jókai utca 74. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint eladó (a továbbiakban együttesen: eladók); *másrésztől 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:

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:

- Szöllösi Dezsóné eladó tulajdonát képezi a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kelt ajándékozási szerződés eredményeként 1/3-ad arányban a Kék külterület 058/3 hrsz-ú, 29101 m<sup>2</sup> területű, 46,00 Ak értékű ( a) alrészlet „szántó” művelési ágú, 3349 m<sup>2</sup> területű, 5,83 Ak, b) alrészlet rét művelési ágú, 25752 m<sup>2</sup> területű, 40, 17 Ak rétekű) ingatlan; 648/2009-ed arányban a Nyírbogdány külterület 0202/2 hrsz-ú, 25141 m<sup>2</sup> területű, 20,09 Ak értékű, szántó művelési ágú ingatlan, továbbá
- Kótis József Antal eladó tulajdonát képezi 1/1-ed arányban a Kék külterület 036/4 hrsz-ú, 3832 m<sup>2</sup> területű, 8,66 Ak értékű „szántó” művelési ágú ingatlan, továbbá
- Kótis József Antalné eladó tulajdonát képezi 65/2009-ed arányban a Nyírbogdány külterület 0202/2 hrsz-ú, 25141 m<sup>2</sup> területű, 20,09 Ak értékű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

Felek rögzítik, hogy a:

- Nyírbogdány külterület 0202/2 hrsz -ú ingatlan jelen szerződés tárgyát képező Szöllösi Dezsóné által értékesített 648/2009-ed hányadát Mínya Árpádné szívességi földhasználat jogcímén használja határozatlan időtartamra, míg ezen ingatlan Kótis József Antalné által értékesített 65/2009-ed hányadának bejegyzett földhasználója nincs;
- Kék külterület 058/3 hrsz-ú ingatlan jelen szerződés tárgyát képező Szöllösi Dezsóné által értékesített 1/3-ad hányadát Mínya Árpádné szívességi földhasználat jogcímén használja határozatlan időtartamra, továbbá a
- Kék külterület 036/4 hrsz-ú ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 1/1-ed hányadát Kótis József Antalné szívességi földhasználat jogcímén használja határozatlan időtartamra.

2., A fentiek előrebocsátását követően eladók eladják, vevő megvásárolja az Ingatlanokban az eladók tulajdonát képező 1. pontban megjelölt tulajdoni hányadokat **tehermentesen**, a kölcsönösen kialakított és megállapított összesen **5.200.000,-Ft**, azaz ötmillió-kettőszázezer forint **nem egybefoglalt vételárért**. A Nyírbogdány külterület 0202/2 hrsz-ú ingatlan 713/2009-ed hányadának ellenértéke 2.676.780,-Ft, a Kék külterület 058/3 hrsz-ú ingatlan 1/3-ad hányadának ellenértéke 1.500.000,-Ft és a Kék külterület 036/4 hrsz-ú ingatlan ellenértéke 1.023.220,-Ft. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon **illetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs**. Felek kijelentik, hogy a vételárát 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 vételárát, **5.200.000,-Ft-ot**, azaz ötmillió-kettőszázezer forintot a jelen adásvétel során fizeti meg eladók kifejezett kérése és hozzájárulása alapján **ifj. Kótis József MBH Bank Nyrt által vezetett 68800109-15177821-00000000 számú számlájára átutalással**. A teljes vételár kiegyenlítésére tekintettel eladók tulajdonjogukról lemondanak, melyre tekintettel a jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz és kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** a Kék külterület 058/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 1/3-ad arányban, a Nyírbogdány külterület 0202/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 713/2009-ed arányban, a Kék külterület 036/4 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 1/1-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba **jegyezze be, az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett**.

.....  
Szöllösi Dezsóné, eladó

.....  
Kótis József Antal, eladó

.....  
Kótis József Antalné, eladó

.....  
Szanyi Csaba, vevő

.....  
Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd

4400 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:  
Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd  
Nyíregyháza Gy.ú. 10. sz. 2  
Telefon: 06-30/604-3666

5., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképese magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok **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 Ingatlanokkal együtt az azokhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházzák vevő részére.

6., Felek rögzítik, vevő pedig kijelenti, hogy a földforgalmi törvény **18.§ (1) e) pontja és 18.§ (4) a) pontja alapján elővásárlási joga áll 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**. Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni. Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg**. A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a föld használatát **másnak nem engedem át, azt magam használok**, 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**. Vevő nyilatkozik, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom**. Vevő nyilatkozik, 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 nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem**.

7., 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 visszerthes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.). Vagyonszerző megbízza és meghatalmazza eljáró ügyvédet a képviseletében történő B400E nyomtatvány adóhatósághoz történő elektronikus benyújtásával. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a 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 a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Kék, 2026.04.28.

.....  
Szöllősi Dezsóné, eladó

.....  
Kótis József Antal, eladó

.....  
Kótis József Antalné, eladó

.....  
Szanyi Csaba, vevő

Szerkesztettem ellenjegyzem:  
Kék, 2026.04.28.

.....  
Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd

KASZ: 36063877, 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
1/2/2	
Érkezett: 2026. ÁPR 29.	
572069	Szám: Mf. Sket:.....db
Előadó:	Feladó:

Kifüggetlés napja: 2026.06.02.  
Közlés kezdő napja: 2026.06.03.  
Elővételnapon jognyilatkozat megtételére  
utóadott határidő utolsó napja:  
2026.07.02. E határidő jognyilatkozat  
kezdet napja: 2026.07.03.  
Elektronikus házzététel megtételét.

Dr. Kovács Zoltán  
Ügyvéd  
Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2  
Tel: 36-30-374-3689