

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

CSIZMADIA LÁSZLÓ szn.

(szül:

zem. azonosító:

an:

óazonosító jele:

Gacsály, Petőfi u. 113. sz. alatti lakos.

HARCZA ISTVÁN ÁRPÁDNÉ szí

szem. azonosító

i:

a, adóazonosító jele:

. ábiánháza, Kossuth L. u. 54. sz. alatti lakos, mint Eladók

(továbbiakban: **Eladók**),

másrészről

PINTYE ALBERT szn. Pintye Albert (szül: Fehérgyarmat, 1984. 12. 29., szem. azonosító: 1 841229 4114, an: Pregon Marianna, adóazonosító jele: 84309606551, NAK azonosító: S497400205935), 4974 Zajta, Kossuth u. 2. sz. alatti lakos, mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladók fejenként 8124/65576-od arányú közös tulajdonát képezi a **zajtai 03/14 hrsz** alatt felvett, a természetben Zajta külterületén található, 8 ha 9196 m² területű, 147,97 AK értékű, szántó, fásított terület művelési ágú ingatlan. A 2026. július 23. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlanrészeket a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége terheli (ügyszáma: INYER/2026/732476/2026.06.08). Ezen túlmenően az ingatlanrészek per-, teher-, és igénymentesek, melyet az Eladók szavatolnak. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlanrészek bejegyzett földhasználója Csizmadia Jánosné, aki 2026. január 12. napján elhunyt.
2. Az Eladók az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészeket a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladják, a Vevő pedig ugyanilyen feltételekkel megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotnak megfelelően per-, teher-, és igénymentesen.
3. Szerződő felek az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanrészek forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított **3.000.000,-Ft**-ban, azaz Hárommillió forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárát a Vevő jelen szerződés aláírásáig egy összegben banki átutalással megfizetett az Eladók részére fejenként egyenlő arányban. A Harcsa István Árpádnét megillető összeg (1.500.000,-Ft) Harcsa István Árpád és Harcsa István Árpádné OTP Bank Nyrt.-nél vezetett a Csizmadia Lászlót megillető összeg Csizmadia László Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett lakossági folyószámlájára kerül teljesítésre. Felek a teljes vételár jóváírásának a megtörténtét jelen szerződésen az ellenjegyző ügyvéd előtt tett aláírásukkal is elismerik és nyugtázzák. Harcsa István Árpádné Eladó a Vevő ilyen módon történő teljesítését saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.
4. Az Eladók az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészeket jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásával egyidejűleg adják a Vevő tulajdonába és birtokába, aki attól az időtől kezdődően szedi annak hasznait, viseli az azzal kapcsolatos terheket és a kárvessélyt.
5. Az Eladók jelen szerződés aláírásával adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészek vonatkozásában az Eladók tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen per-, teher-, és igénymentesen.
6. A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c. pontjában - figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. § 6. és 7. pontjában, valamint a 18. § (4) bekezdésének b. pontjában foglaltakra is - nevesített helyben lakó szomszéd fiatal földműves (östermelő), így e jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: 510202/2015). A Vevő helyben lakó szomszédi minőségét az alapozza meg, hogy résztulajdonosa a zajtai 03/13 hrsz-ú ingatlanok, amely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlenül szomszédos. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.
7. Felek rögzítik, hogy az Eladók kötelesek a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely annak pozitív elbírálása esetén az 30 napos közzétételre megküldi a Rozsályi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője részére, és megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése céljából. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályosulásának a feltétele annak hatósági jóváhagyása. Felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ÜGYVÉD
4765 Csenger, Rakóczi u. 4. sz. 4.
Adószám: 51911972-35
Ügyvéd i.g. sz. u. 100738
KASZ 26063463

szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új Vevővel jön létre. Amennyiben esetlegesen az adásvételi szerződést az illetékes hatóság nem hagyja jóvá, és a megtagadási ok nem orvosolható, úgy felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.

8. A Vevő kijelenti, hogy - figyelemmel a Földforgalmi tv 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészek megszerzésével sincs a tulajdonában és hasznélvezetében 300 ha területű, és nincs a birtokában 1200 ha területű föld. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
9. A tulajdonváltozással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyonátruházási illeték megfizetése teljes mértékben a Vevőt terheli. A Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a most megvásárolt földterületet - a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő az illeték kiszabásánál kéri e tényt figyelembe venni az 1990. évi XCIII törvény 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján.
10. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a feleket kioktatta a jelen ügylethez kapcsolódó adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre.
11. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül tulajdonváltozás és illetékkiszabás céljából az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszti.
12. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **Dr. Komlód Miklós ügyvédet** (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben az Eladók tulajdonjogának törlése, és a Vevő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon és a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.
13. Felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
14. Felek rögzítik, hogy őket az okiratot ellenjegyző ügyvéd az Üttv. a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek illetve annak közeli hozzátartozójának. Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy adataikat a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c. pontja alapján kezeli.
15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, a Földforgalmi tv. és a Fétv. rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződést átolvasás és értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben egyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Csenger, 2026. július 29. napján

Csizmadia László Eladó

Harcza István Árpádné Eladó

Pintye Albert Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Csenger, 2026. július 29. napján

KASZ azonosító: 36063463

DR. KOMLÓDY MIKLÓS ÜGYVÉD
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4.
Adószám: 51311197-2-35
Ügyvédi igazs.: U-100738
KASZ: 36063463

Kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 10.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 11.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 09. 09.
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztéssel jár
Levétel napja: 2026. 09. 10.
Kelt: 2026. 08. 10.

