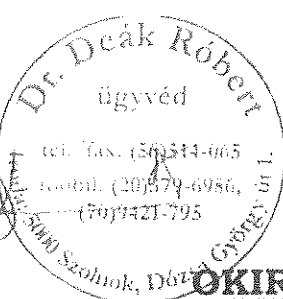


Ügyirány: 815/2026.

Ellenjegyzem: Szolnokon, 2026.07.20.
KASZ: 40038813



OKIRAT **INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSRŐL**

mely létrejött egyrészről **Rédai Zsolt János** (szül:

-an: 1, személyi azonosító száma:
adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma:) 5053
Szászberek, Alsó tanya 393. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: **eladó**)

másrészről pedig **Tolnai Tamás** (szül:

Ildikó, személyi azonosító száma: 4, adóazonosító jele:
személyazonosító igazolvány száma:) 5051 Zagyvarékas, Csárda út 39.
szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**)

mint szerződő felek között, az alábbi helyen és időben, a következő feltételek szerint:

1./ Fent nevezett eladó eladja ezennel örökre és visszavonhatatlanul, per-teher és igénymentesen, teljes szavatosság vállalása mellett a kizárólagos, 1/1 hányadrészen tulajdonát képező a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtt nyilvántartott **Szászberek külterület 0196/9. helyrajzi szám** alatt felvett, a tulajdoni lap szerint mindösszen 5 ha 4206 m² alapterületű, 113.29 AK kataszteri tiszta jövedelmű, szántó művelési ágba tartozó ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított mindösszesen **12.000.000.-Ft**, azaz Tizenkettőmillió forint vételárért. Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által 2026.07.17. napján kiállított, az EING rendszeren keresztül elektronikus úton lekért tulajdoni lap - szemle - másolattal igazolja. Az ingatlan jogi jellege szerint Natura 2000 terület. Vevő ezen összegért a fenti ingatlan tulajdoni illetőséget megismert és megtekintett állapotban, az ingatlan minden természetes- és jogi tartozékával együtt megvásárolja az eladótól. A felek tudomással bírnak arról, miszerint a tárgybéli ingatlan a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján termőföldnek minősül

2./ Vevő a jelen szerződés tárgyát képező - fent megjelölt - ingatlan tulajdoni illetőség vételárát 12.000.000.-Ft, azaz Tizenkettőmillió forintot, a jelen szerződés aláírását megelőzően - az azonnali átutalási rendszeren keresztül teljesített - banki átutalással fizette meg az eladó felé, annak MBH Bank Zrt-nél vezetett 10104569-24318300-01005009. számú bankszámlájára. Az eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a jelen szerződés hatósági jóváhagyását bármely okból a hatóság megtagadja, illetőleg más, sorrendben erősebb elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy a már megfizetett vételár a vevőnek visszajár, és azt eladó köteles vevőnek az e szerződés jóváhagyását megtagadó határozat illetve a jogügyletet más személlyel jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 napon belül visszafizetni.

3./ Vevő a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlant a jelen szerződés aláírása napján veszi birtokba és használatba és ezen időponttól húzza az ingatlan hasznait, valamint viseli a használatból felmerülő összes terheket, és a kárveszélyt is. Felek rögzítik, hogy a birtokátruházással egyidejűleg az ingatlanhoz kapcsolódó

Kifüggetlenül a 2026.08.10. S. ügyiratból megítélve egytől egytől 30 napos határidővel
első nap: 2026.08.11., utolsó nap: 2026.09.09., mely határidő, pörkött. Levétel napja:
2026.09.10.

történelmi bázis jogosultság és kiegészítő történelmi bázis jogosultság is vevő részére a vételár részeként átruházásra kerül.

4./ Az eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan per,- teher- és igénymentes, azon harmadik személynek olyan joga, amely a vevő birtoklását zavarná, illetve a vevő tulajdonjoga megszerzését akadályozná, nincs. Szavatosságot vállal továbbá az eladó azért is, hogy az ingatlant adó- vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Az eladó – tekintettel a *Ptk. 6:120.§/1. bekezdésében* foglaltakra – kijelenti, hogy az ingatlan értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonja el. Eladó kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra harmadik személynek semmilyen igénye nem áll fenn, továbbá szavatolja, hogy az ingatlan kapcsán – annak házassági vagyonközösségbe tartozása okán – házastársi igény sem áll fenn.

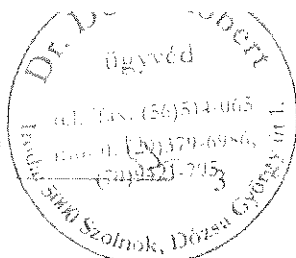
5./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, míg ezzel egyidejűleg Tolnai Tamás vevő tulajdonjoga, kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlannyilvántartásba bejegyeztessék.

6./ A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok. A felek teljes cselekvőképesek: sem ingatlanelidegenítési, sem -vételi jogukban nem korlátozottak, nyilatkozataikhoz semmiféle hatósági engedélyhez, vagy harmadik személy hozzájárulásához nincs szükség. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkező östermelő (östermelői igazolvány száma: 0199885, adószáma: 78000221-1-36) MVH. regisztrációs száma: 1001316403, agrárkamara tagsági azonosítója: S 505100494024. A vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény 5.§/7. bekezdése alapján földművesnek minősül, őt a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 510206/2/2015. számon nyilvántartásba vette.

7./ Az ingatlan átruházásával kapcsolatos mindennemű költségek, és a vagyónátruházási illeték megfizetése a vevőt terheli. Felek tudomásul veszik, hogy a kiszabandó illeték alapja, az ingatlan illetékes adóhatóság illetékkiszabási főosztálya által megállapított forgalmi értéke. Szerződő felek az eljáró ügyvédnek a hatályos adó- és illeték jogszabályokra vonatkozó kioktatását megértették ugyan akkor tudomással bírnak arról, hogy az eljáró ügyvéd kioktatása az alapvető jogszabályi rendelkezésekre szorítkozik, miután az ügyvéd kifejezett adótanácsadói tevékenységet nem végez. Ezzel kapcsolatban a vevő nyilatkozik, hogy őt az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentesség illeti meg, mivel a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző őstermelő és vállalja, hogy az általa jelen szerződéssel megszerzett termőföldet legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és őstermelői tevékenysége keretében a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

8./ A vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fenti ingatlanra vonatkozó tulajdonjog szerzése nem esik szerzési korlátozás alá: a vevő kijelenti, hogy a fenti ingatlan tulajdonjogának megszerzésével együtt sincs tulajdonában 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld terület, továbbá kijelenti, hogy a fenti ingatlan fekvése szerinti településen a tulajdonában illetve közeli hozzátartozója

Ellenjegyzem: Szolnok, 2026.07.20.
KASZ. 36058815.



tulajdonában lévő összes termőföld terület mennyisége, a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld területtel együtt sem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az 1000 hektárt. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Ezzel kapcsolatban a vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének a huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összeg nem több mint 300. A vevő ezen felül nyilatkozik arról is, hogy személyére vonatkozóan, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény 13-16.§.-ban meghatározott, tulajdonjog szerzési jogosultságát kizáró ok, nem áll fenn. Ezzel kapcsolatban vevő kijelenti, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik arról is, hogy a megvásárolt földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a hasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Nyilatkozik továbbá arról is, miszerint nincs - a törvény 42.§/3. bekezdése szerinti - jogerősen megállapított és jelenleg is fennálló földhasználati díjtartozása, nyilatkozik továbbá arról is - hivatkozással a törvény 53.§/1. bekezdés dc. pontjában foglaltakra - miszerint a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság megelőző 5 éven belül - jogerősen, vele szemben földvédelmi bírságot nem szabott ki. A vevő kijelenti továbbá, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§/2. bekezdése értelmében a fenti termőföld terület megvásárlásával, a birtokában lévő termőföld területek nagysága nem lépi túl a törvényben rögzített birtokmaximumot.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földforgalomról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§.-ában foglaltak szerinti jogosultakat a jelen szerződés alapján átruházott ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg. A felek a már hivatkozott törvény 21.§/1. bekezdésében írtak szerint, a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül kötelesek a jelen szerződést, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni a szerződés hatósági jóváhagyásához szükséges érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából történő vizsgálatának elvégzése végett. Amennyiben az igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, úgy azt az illetékes jegyző részére megküldi, aki a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet előírásai szerint intézkedik a szerződésnek az elővásárlási jog jogosultakkal való hirdetményi közléséről. A vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga, a hivatkozott törvény 18.§/1. bekezdés e. pontja szerint - mint olyan földművesnek, akinek 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 - áll fenn.

10./ Szerződő felek ezen okirat keretében meghatalmazzák Dr. Deák Róbert ügyvédet, ügyvédi igazolvány száma: Ü-102390 /kamarai nyilvántartási száma: 273, székhelye: 5000 Szolnok, Dózsa Gy. út 1. szám/ a jelen okirat elkészítésével, továbbá, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban a földhivatali -és egyéb hatósági eljárásban az ügyvédségről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerinti írt teljes jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd az okirat szerkesztésre és képviseletre vonatkozó megbízást, a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek a jelen szerződés aláírásával az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13.§/6. bekezdése alapján kéri az eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy döntéseit részükre közvetlenül küldje meg.

11./ Szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és ezen másolatokat illetve a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti ügyfél-átvilágító tevékenysége során tudomásukra jutott adataikat kezelje és ezen adatokat a szerződés tárgyában felhasználja. Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint jogosult a felek személyi azonosságának megállapítása céljából az illetékes személyi adat- illetve lakcím-nyilvántartást vezető hatóságokat megkeresni és a felekről az azonosításhoz szükséges adatokat igényelni.

12./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény idevonatkozó rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződést – amely négy /4/ sorszámozott oldalból áll - felek átolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, azt jóváhagyólag írták alá.

Kelt.: Szolnok, 2026. év július hónap 20. napján

.....
Rédai Zsolt János
eladó

.....
Tolnai Tamás
vevő

Záradék: Alulírott Dr. Deák Róbert ügyvéd nyilatkozom, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak a tényleges, illetőleg a szerződő felek által előadott tényeknek, valamint a vonatkozó hatályos jogszabályoknak mindenben megfelelnek. Az adásvételi szerződést a felek elolvasták és egyezően értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Tanúsítom, hogy a felek az okirat 7 eredeti és egymással mindenben megegyező példányát előttem, saját kezűleg látták el aláírásukkal.

Ellenjegyzem: Szolnokon, 2026. év július hó 20. napján
KASZ száma: 36058815.

