

amely létrejött egyrészről: Csiki Aladár

) 4300 Nyírbátor, Bethlen Gábor utca 4. szám alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: nincs, Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: nincs), mint eladó
 másrészről: Dósa Sándor

) 2241 Sülysáp, Vak Bottyán u. 38. szám alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: S224100191136, Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: Nagykátai Járási Hivatal Földhivatali Osztály 510119/2018.03.13), mint vevő között a következő feltételek szerint:

1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban **Ipolytarnóc 088/5 hrsz.** alatt nyilvántartott, 5 hektár 0044 m² területen lévő, „erdő” megjelölésű, 6,01 AK értékű külterületi ingatlan az 1/1 arányú tulajdonát képezi, mely ingatlanát az eladó adásvétel útján a vevőre ruházza a jelen szerződés feltételei szerint. Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát eljáró ügyvéd által letöltött tulajdoni lap másolattal igazolja, melyből megállapítható, hogy annak III. része az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára 44 m² területre vezetékgig bejegyzést, dr. Nagy László Attila egyéni ügyvéd javára 280.700.- Ft főkövetelés és járuléka erejéig végrehajtási jog bejegyzést (Orell Zsolt Végrehajtói Iroda 209.V.0985/2019 ügyszám), az INTRUM Zrt. javára 82.086.- Ft főkövetelés és járuléka erejéig végrehajtási jog bejegyzést (Orell Zsolt Végrehajtói Iroda 0567.V.0850/2020 ügyszám), az INTRUM Zrt. javára 64.496.- Ft főkövetelés és járuléka erejéig végrehajtási jog bejegyzést (Orell Zsolt Végrehajtói Iroda 0567.V.0078/2022 ügyszám), ezeken túl csupán megosztásra utaló feljegyzést tartalmaz. A tulajdoni lapra széljegy nem került felvezetésre.

Az eladó bemutatja a vevő részére Dr. Orell Zsolt Végrehajtói Irodája 0567.V.0850/2020/186 számú kimutatását, miszerint 2026. június 17-ével ezen ügyben a fennálló tartozás minden járulékaival együtt összesen 256.769.- Ft, valamint Dr. Mamlecz László Végrehajtói Irodája 116.V.7111/2024/124 (régi ügyszám: 209.V.0985/2019) számú kimutatását, miszerint 2026. június 17-ével ezen ügyben a fennálló tartozás minden járulékaival együtt összesen 658.766.- Ft, végezetül Dr. Orell Zsolt Végrehajtói Irodája 0567.V.0078/2022/147 számú kimutatását, miszerint 2026. június 17-ével ezen ügyben a fennálló tartozás minden járulékaival együtt összesen 288.223.- Ft

A Ftv. 15/A §-a vonatkozásában az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a fent megjelölt ingatlan sem hatályos, sem hatályba nem lépett földhasználati szerződéssel, sem többlethasználattal megállapodással nem érintett.

2. Felek tudomással bírnak arról, hogy e jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges.

3. Eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt ingatlant, az összes törvényes és természetes tartozékaival egyetemben, megtekintett és ismert állapotában 1.400.000.- Ft, azaz Egymillió-négyszázezer forint vételárért. Az eladó a vevő vételi ajánlatát jelen okirat aláírásával elfogadja. A vételárát Vevő a 6. pontban foglaltak szerint fizeti meg Eladónak.

4. A jelen okiratba foglalt elfogadott vételi ajánlat kapcsán a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvényen alapuló elővásárlási jog áll fenn.

5. A vevő jognyilatkozatai:

a.) Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény szerint földművesnek minősül (Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik), ugyanakkor sem a Ftv. 18. §-a alapján, sem egyéb jogszabály alapján elővásárlási joggal nem bír. Vevő kijelenti, hogy -a jelen adásvétellel megszerzett földet is beleértve- a tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő föld a Ftv. 16. § (1) bek.-ében rögzített 300 hektárt nem haladja meg a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek területével együtt sem (földszerzési maximum). Vevő kijelenti, hogy -a jelen adásvétellel megszerzett földet is beleértve- a birtokában lévő föld a Ftv. 16. § (2) bek.-ében rögzített 1200 hektárt nem haladja meg a már birtokában lévő földek területével együtt sem (birtokmaximum).

b.) A vevő vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -kivéve, ha jogszabály másként nem rendelkezik-, más célra nem hasznosítja.

c.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követően pedig a b.) pontban foglalt kötelezettséget vállalja teljesíteni.

d.) Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs (továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás).

e.) Vevő kijelenti, hogy a jelen tulajdon szerzést megelőzően vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

f.) Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

g.) Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

6. Eladó és vevő egybehangozón megállapodnak abban, hogy a jelen okirat 3. pontjában rögzített vételár megfizetése akként történik, hogy a vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának átvételét követő 15 napon belül megfizet a fent megjelölt mindhárom végrehajtási jog törlése érdekében az eladó által bemutatni vállalt aznapi végrehajtói kimutatás alapján mindhárom végrehajtási jog törléséhez szükséges összeget közvetlenül az eljáró végrehajtók felé történő átutalással az eljáró végrehajtók bankszámlaszámaira. A vevő tehát e körben az eladó helyett fizeti meg annak tartozásait, felek mindezt a vételár részeként elszámolják. Az eladó kötelezettséget vállal, hogy haladéktalanul intézkedik mindhárom végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási törlése iránt (soron kívüli eljárást kérelmezve, annak költségeit viselve) és a vevő pedig azt követő 15 naptári napon belül fizeti meg a vételárból még ezek után fennmaradó összeget az eladó fiának: Csiki Brájen Aladárnak a számú bankszámlájára való átutalással, hogy az eladó bemutatta neki az ingatlan hiteles tulajdoni lapját, melyen a fent említett vezetékgigot kivéve semmilyen teher nem szerepel sem a III. részen, sem széljegyen. Az eladó a teljesítési helyet (tehát a fia bankszámlájára való utalást) a saját részére történő, szerződésszerű teljesítésként fogadja el a vevőtől.

Eladó: _____ Vevő: _____
 Ellenjegyzem: _____
 Jelen szerződés 2 példányszámban készült, melyből az egyiket a vevő, a másikat az eladó őrzi.

7. Vevő a teljes vételár megfizetését követő napon léphet a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól szedi annak hasznait és viseli terheit. Az ingatlanl kapcsolatos valamennyi esetleges olyan tartozás, amely a birtokba lépésig keletkezett, kizárólag eladót terheli akkor is, ha azok esetleg később kerülnek bejelentésre, illetve érvényesítésre, míg a birtokba lépés napjától kezdődően az ingatlanl kapcsolatosan keletkező valamennyi terhelés és költség kizárólag vevőt terheli.

8. Eladó a jelen szerződésben foglalt tehermentesítésre is tekintettel szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, kivéve a fent említett vezetőké jogot. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanl kapcsolatban semminemű tartozása nem áll fenn hatóságok, szolgáltatók és egyéb harmadik személyek felé. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanl kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely annak használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozná, vagy korlátozná, továbbá hogy az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga –beleértve a házastársi és élettársi vagyonszövetség jogcímét is-, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.

9. Felek közösen kérik és az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a fent megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén a vevő javára 6 hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát az ott írt arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén a vevő javára bejegyezzék. Eladó a jelen szerződés aláírásával egy időben a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 6 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja és vállalja, hogy azt a teljes vételár megfizetésének vevő általi hitelt érdemlő igazolása (eladó által aláírt, teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt átvételi elismervény, illetve bankszámlakivonat/banki igazolás eredeti példányának átadása), vagy az eladónak személyesen a letéteményes ügyvéd előtt adott írásos felhatalmazása után földhivatali bejegyzés céljából, illetve a felek részére kiadja. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben részére a teljes vételár maradéktalanul, szerződés szerűen megfizetésre került, úgy minden további feltétel kikötése nélkül a tulajdonjog bejegyzési engedély az ügyvédi letétből ingatlan-nyilvántartási bejegyzés céljából és a felek részére kiadásra kerüljön. Vevő vállalja, hogy amennyiben a teljes vételárát megfizette, úgy felkeresi az ellenjegyző ügyvédet és átadja részére a teljesítést igazoló okiratot.

10. Szerződő felek kijelentik, állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, így szerződéskötési, valamint elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

11. Felek az Üttv. 29. § (3) bek.-e értelmében rögzítik, hogy a jelen okirat megszerkesztésére és az ehhez kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza; a megbízók kérik tehát a jelen okirat tartalmát tényvázlattal is tekinteni. Megbízók megbízzák dr. Kiszély András (iroda: 2241 Sülysáp, Vasút út 45/E., Kamarai azonosító szám: 36063243) ügyvéd megbízottat a jelen okiratnak az abban foglalt tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével, mely megbízást a megbízott elvállalja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi felvilágosítást megkapták és hogy a jelen okirat a tényeket és akarataikat mindenre kiterjedően és helyesen tartalmazza. Az ügyvédi munkadíjat vevő tartozik viselni; e munkadíj összegét a felek megállapodása alapján, annak megfelelően a külön kiállított számla tartalmazza, ami a jelen okiratba foglalt megbízási szerződés részét (annak mellékletét) képezi. Felek egyidejűleg megtárgyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére (ld. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján. Megbízók hozzájárulnak, hogy megbízott ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. tv. és a pénzműködés és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény értelmében, az ott felsorolt adataikat ellenőrizze, a megbízás teljesítése keretében kezelje és hogy személyes okmányairól fénymásolatot készítsen. Megbízók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Megbízók kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el. Megbízók kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. Megbízók az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. Felek az ügylet adó- és illetékvonzata tekintetében az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását nem kérik, mivel saját adótanácsadó segítségét vették igénybe e körben. A vevő mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs számmal rendelkező földműves (MVH regisztrációs száma: 1004569035). A vevő kijelenti, hogy az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26. § (1) bek. p) pontjában foglalt feltételeket vállalja. Kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel vásárolt földet 5 évig nem idegeníti el, azon vagyontérték jogot nem alapít és földművesként a földet mezőgazdasági célra hasznosítja, így kéri, hogy az illetékes adóhatóság a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetése alól őt mentesítse! Amennyiben vevő e rendelkezéseket megszegi, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

12. Felek meghatalmazzák dr. Kiszély András (2241 Sülysáp, Vasút út 45/E., nyt. szám: XI./1076., Kamarai azonosító szám: 36063243) ügyvédet, hogy őket a jelen szerződéssel összefüggő földhivatali eljárás során teljes jogkörrel képviselje. Dr. Kiszély András ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a vagyonszerzését (illetve esetleges illetékkedvezmény, illetékmentesség iránti kérelmet) maga bejelenti a <https://onva.nav.gov.hu/> oldalon, az ellenjegyző ügyvédet erre vonatkozó kötelezettség nem terheli.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CCXII tv. mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Ftv.), valamint a 2013. évi CCXII. (Fétv.), és végrehajtási rendeletei továbbá Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződést, a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, részletes megmagyarázást követően, az ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Sülysáp, 2026. július 16.

Csiki Aladár eladó

Dósa Sándor

Ellenjegyzem: Sülysáp, 2026. július 16.

dr. Kiszély András ügyvéd 2241 Sülysáp, Vasút út 45/E., Kamarai azonosító szám: 36063243

Dr. Kiszély András

Ügyvéd

2241 Sülysáp, Vasút út 45/E

Adószám: 50231478-1-33

Tel: 06-20-546-78-38

Magyarországi Adószám: 22002243

2026.08.12

Komm. pont. Jöttétel: 2026.08.12

Költség kezdő napja: 2026.08.13.

Jogvevő határidő: 2026.08.11.

Levétel napja: 2026.08.12.