

A Kormányzati Portálon közzételve: 2026. 08. 18. A körítés kezdő napja: 2026. 08. 19. Az elővásárlási jognyilatkozat megfigyeléséig napra álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 09. 17. Eza határidő jogvesztő.

ALT/K38-2/2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről SZENTE BÉLA (szn: Sente Béla, szül.: .., személyi azonosítója: an: adóazonosítója: magyar állampolgár) 2213 Monorierdő, Fácán u. 7. szám alatti lakos, mint eladó és SZENTE-SZILÁGYI SZILVIA (születési neve: Szilágyi Szilvia, születési hely és idő: .., személyi azonosítója: an: adóazonosítója: magyar állampolgár) 5310 Kisújszállás, Deák Ferenc u. 66. szám alatti lakos mint eladó, (a továbbiakban együttesen, mint: eladók).
másrészről MAJTÉNYI ENIKŐ ANNA (szn: Majtényi Enikő Anna, szül.: .., an: .., személyi azonosítója: adóazonosítója: magyar állampolgár) 1039 Budapest, Zemplén Győző u. 3. 5. em. 16. ajtószám alatti lakos, mint vevő és MAJTÉNYINÉ VASVÁRI ILDIKÓ ILONA (szn: Vasvári Ildikó Ilona, szül.: .., n: .., személyi azonosítója: adóazonosítója: magyar állampolgár) 1039 Budapest, Zemplén Győző u. 3. 5. em. 16. ajtószám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban együttesen, mint: vevők) (az eladók és a vevők a továbbiakban együttesen, mint: szerződő felek), az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Az eladók eladják, a vevők – adásvétel jogcímén – egymás közti egyenlő, $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban megveszik a TÓSZEG, ZÁRTKERT 3786. HRSZ.-Ú. „kert” művelési ágú és 800 m² területű (3.62 AK kataszteri jövedelmű), a természetben 5091 Tószeg, Cseresznye út 9. szám alatt található ingatlan 2/2 TULAJDONI HÁNYADÁT a kölcsönösen kialakított és elfogadott 5.200.000,-Ft, azaz ötmillió-kétszázezer forint vételárért. A vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizettek 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összeget foglaló jogcímén Sente Béla eladó MBH Banknál vezetett

zámu bankszámlájára, az eladók ezen összeg hiánytalan teljesítését a szerződés aláírásával is elismerik és nyugtatják. Ezen 1.000.000,-Ft összeget a felek kifejezett foglalónak minősítik és kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz a foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a teljes vételárba be kell számítani, meghíúsulás esetén a teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, míg ha a meghíúsulásért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a foglaló egyszeres összege jár vissza.

2./ Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXII. tv. (Földforgalmi tv.) szerint a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez annak a Földforgalmi Tv. szerinti elővásárlási jogosultakkal hirdetményi úton való közzétevése és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, melyre tekintettel a szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételárból így fennmaradó 4.200.000,-Ft, azaz négy millió-kétszázezer forint hátralékos vételárreszt legkésőbb az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozatnak az okiratszerkesztő ügyvéddel, mint a felek jogi képviselőjével való közzétételétől számított nyolc napon belül köteles banki átutalással megfizetni Sente Béla eladó MBH Banknál vezetett

számú bankszámlájára. A bankszámlára fizetendő vételárreszek akkor minősülnek teljesítettnek, amikor azok a fent megjelölt bankszámlákon hiánytalanul jóváírásra kerülnek. Sente Szilágyi Szilvia a fenti bankszámlára történő teljesítést minden vételárreszt tekintetében elfogadja és azt úgy tekinti, mintha a saját kezeihez történe.

3./ A vevők nyilatkoznak, hogy nem földművesek, termőföld tulajdonuk és birtokuk a megszerzett föld területével együtt összesen a személyenkénti 1 hektár területnagyságot nem haladja meg.

4./ Az eladók szavatolnak a vétel tárgyát képező ingatlan teljes per- teher és igénymentességéért és az ingatlan tulajdonjogának tehermentes átruházásáért, továbbá azért, hogy az ingatlan a vevők általi birtokba vételét, használatát harmadik személy joga vagy igénye nem akadályozza, korlátozza. Vevő kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant teljes körűen ismerik, azt megtekintett állapotban vásárolják meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon elhelyezett 24 m²-es faház építményadó köteles. Eladók az építményadót a 2026. évre már megfizették. Felek rögzítik, hogy az ingatlan a földhasználati nyilvántartásban feltüntetett földhasználója nincsen, a földet az eladók saját maguk, tulajdoni jogcímén használták eddig. Az eladók a vétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napján adják a vevők birtokába, akik ettől kezdődően jogosultak és kötelesek a földhasznosítási kötelezettségüknek eleget tenni, a földet jó gazda módjára megművelni.

5./ Az az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási-szolgáltatási díjának és a vagyonszerzés illetékének megfizetése a vevőket terheli. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával kijelentik és nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvényen kívüli jogcímen elővásárlási joggal rendelkező elővásárlási jogosultakról nem bírnak tudomással. Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hötv.) felhatalmazásán alapuló önkormányzati rendeletet Tószeg Község Önkormányzata nem alkotott, így ezen alapuló elővásárlási jog nem áll fenn az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában.

6./ Vevők nyilatkoznak, hogy a tulajdonszerzésüktől kezdődően vállalják, hogy a termőföld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a megszerzett földet 5 évig – a Földforg. tv. 13.§ (3) bekezdésében írt törvényi kivételekkel – más célra nem hasznosítják. Vevők nyilatkoznak, hogy nincs fennálló, lejárt földhasználati díjtartozásuk, valamint, hogy a szerzést megelőző 5 évben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevők nyilatkoznak, hogy a tulajdonukban, illetve a birtokában álló termőföld nagysága a jelen jogügylet útján megszerzett földterülettel együttesen sem ütközik termőföld szerzési korlátozásba, sem termőföld tulajdonuk, illetve birtokuk a személyenkénti 1 ha területnagyságot nem haladja meg. Vevők kijelentik, hogy szövetkezeti részaránytulajdonnal nem rendelkeznek.

Sente Béla
eladó

Sente-Szilágyi Szilvia
eladó

Majtényi Enikő Anna
vevő

Majtényiné Vasvári Ildikó Ilona
vevő

DR. RAJCSABA
5600 Békéscsaba
Tél.: +36 20-37-84
KASZ.

CSABA
ssy út 7. 2. em. 2.
20-37-84
37632

2026-08-10

7./ Az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 példányban ügyvédi letétbe helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél azon nyilatkozatot (a továbbiakban: „tulajdonjog-bejegyzési engedély”) amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1/. pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga a vevők javára vétel jogcímén egymás közti $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, valamint az eladók tulajdonjoga onnan $\frac{2}{2}$ tulajdoni hányadról törlésre kerüljön. Az okiratszerkesztő és letétkezelő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles ügyvédi letétből a vevő, mint jogosult részére kiadni, valamint bejegyzés végett egyidejűleg a földhivatalba is benyújtani, amikor a teljes vételár megfizetése a letétkezelő ügyvéd részére hitelt érdemlően (eladó teljes bizonyító erejű nyilatkozatával vagy a banki átutalás bizonylatával) igazolást nyert. Felek rögzítik, hogy eladók az utolsó vételár-részlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a letéteményes ügyvédet a részére küldött email üzenettel (Szente Béla email címéről a rajnaiugyved@gmail.com címre). Az eladói értesítés elmaradása esetén vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Felek megállapodnak, hogy ebben az esetben a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által elfogadható bármely vételár-részre nézve az eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, továbbá utalással teljesített vételár-rész tekintetében az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerűen aláírt igazolása az utalási megbízás eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

8./ Felek rögzítik, hogy a jelen egységes szerkezetű adásvételi szerződés a 2013. CXXII. tv. alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött. Felek tudomással bírnak arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálata során megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, úgy elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes telpülési jegyzőt az elővásárlási jogosultakkal való közlés végett. A Földforgalmi Tv. 21/A. § (1) bekezdése szerint, ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevők a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizettek, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladók javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévé részére visszajár.

9./ Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák Dr. Rajnai Csaba ügyvédet (iroda: 5600 Békéscsaba, Andrásy út 7. 2. em. 2., KASZ: 36067632) a jelen okirat elkészítésével, valamint meghatalmazzák a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti hatósági jóváhagyási (közlési) eljárásban, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály (5000 Szolnok, Ostor u. 1/a) előtti tulajdonjog-bejegyzési és tulajdonjog-törlési eljárásban történő teljes jogkörű képviseletükkel, a B400E nyomtatvány benyújtására is kiterjedően. Felek rögzítik, hogy a szerződés a felek akaratán alapuló egyszerűsített ügyvédi tényvázlatként is szolgál. Az okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazásokat a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd vállalja továbbá, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyás körében hozott döntéséről a tájékoztatás, illetve a határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül értesíti a szerződő feleket. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvédtől a földforgalmi jogszabályokról, valamint az illeték és személyi jövedelemadó szabályairól tájékoztatást kaptak, azt megértették. Szerződő felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a jelen szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kérik. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződést, annak áttanulmányozása és közös értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Monorierdő, 2026. július 29.

SZENTE BÉLA
eladó

SZENTE-SZILAGYI SZILVIA
eladó

MAJ. ÉNYI ENIKÓ ANNA
vevő

MA. J. ENYINÉ VÁSVÁRI ILDIKÓ ILONA
vevő

Alulírott Dr. Rajnai Csaba ügyvéd (ügyvédi tev. székhelye: 5600 Békéscsaba, Andrásy út 7. 2. em. 2. KASZ: 36067632) a jelen okiratot Monorierdőn, 2026. július 29. napján ellenjegyzem:

DR. RAJNAI CSABA
ügyvéd
5600 Békéscsaba, Andrásy út 7. 2. em. 2.
Tel.: +36 30 / 720-37-84
KASZ: 36067632