

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
KÖLTŐ ZOITÁNNÉ,

Eladó (továbbiakban: **Eladó**),
másrészről

DARVAI ISTVÁN

, 4743 Csengersima, Kossuth L. u. 57. sz. alatti lakos, mint

(továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **csengersimai 0135/5 hrsz** alatt felvett, a természetben Csengersima külterületén található, 14 ha 7857 m² területű, 62,10 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. július 14. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan 20042 m²-es részét a Magyar Állam javára bejegyzett közérdekű használati jog terheli (ügyszám: 33680/2016). Terheli továbbá az ingatlan a Tiszántúli Takarékszövetkezet javára 172.578.038,-Ft és járulékai erejéig bejegyzett egyetemleges jelzálogjog, valamint annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom (ügyszám: 38163/2018). Ezen túlmenően az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója az Eladó. Az Eladó szóbeli közlése alapján az ingatlanon fennálló tartozás összege kb. 40.000.000,-Ft. Az Eladó vállalja, hogy az ingatlan legkésőbb 2026. szeptember 15. napjáig saját költségén terhermentesíti.
2. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed részét a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladja, a Vevő pedig ugyanilyen feltételekkel megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotnak megfelelően a Magyar Állam közérdekű használati jogával terhelt, azon túl pedig per-, teher-, és igénymentesen.
3. Szerződő felek az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított **53.000.000,-Ft**-ban, azaz Ötvenhárommillió forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárát a Vevő jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül egy összegben banki átutalással fizeti meg Költő Zoltán OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773449- 11223896 számú lakossági folyószámlájára történő teljesítéssel. Az Eladó a Vevő ilyen módon történő teljesítését saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.
4. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja a Vevő tulajdonába és birtokába, aki attól az időtől szedi annak hasznait, viseli az azzal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.
5. Az Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön íven szerkesztett magánokiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-résznél vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlesre, a Vevő tulajdonjoga pedig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén Magyar Állam közérdekű használati jogával terhelt, azon túl pedig per-, teher- és igénymentesen. Az Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi, aki azt a teljes vételár megfizetését és annak bármely fél részéről történő hitelt érdemlő írásos igazolását követő 5 napon belül jogosul és köteles az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszteni.
6. A Vevő kijelenti, hogy 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e. pontjában - figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában, és a 18. § (4) bekezdésének a. pontjában foglaltakra is - nevesített olyan földműves (östermelők családi gazdaságának a tagja, OCSG-00080590), 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, így a jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: 510597/2014). 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 Eladó köteles a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely annak pozitív elbírálása esetén az 30 napos közzétételre megküldi a Csengeri Közös Önkormányzat 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 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 ingatlan 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 - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet 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. Komlódy Miklós ügyvédet** (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben az Eladó tulajdonjogának törlése, és a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon valamint a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlataknak is tekintik.
13. Felek kijelentik, hogy mindketten 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.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben egyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Csenger, 2026. július 28. napján

.....
Költő Zoltánné Eladó

.....
Darvai István Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Csenger, 2026. július 28. napján

KASZ azonosító: 36063463

DR. KOMLÓDY MIK
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.
Adószám: 97-2-35
Ügyvéd: J-100738
KASZ: 36063463

