

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

ÁRVAY NORBERT született (szül.h.i.:), anyja neve: , szem.szám:
adóazonosító:), magyar állampolgár, lakcím:2112 Veresegyház, Vadrózsa utca 21. szám alatti
lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

Másrészről:

ROZGONYI ELEONÓRA született (szül.h.i.:), anyja neve:
szem.szám: adóazonosító:), magyar állampolgár, lakcím:3754 Meszes, Fő utca 55. szám alatti
lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Tulajdoni helyzet, előzmények:

Az Eladó kijelenti - és a B.A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (3780 Edelény, István király útja 50.sz.) által 30 napnál nem régebben kiállított tulajdoni lapmáslattal igazolja, hogy 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a galvácsi ingatlan-nyilvántartásban **040/15 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Galvács külterületén található legelő megnevezésű 12,3892 Ha. alapterületű és 50,06 Ak. értékű külterületi ingatlan, valamint

1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a galvácsi ingatlan-nyilvántartásban **060/3 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Galvács külterületén található erdő, legelő, kivett/saját használatú út megnevezésű 4,7504 Ha. alapterületű és 6,77 Ak. értékű külterületi ingatlan, valamint

1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a galvácsi ingatlan-nyilvántartásban **060/6 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Galvács külterületén található szántó megnevezésű 3,2784 Ha. alapterületű és 29,11 Ak. értékű külterületi ingatlan, valamint

1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a galvácsi ingatlan-nyilvántartásban **061/4 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Galvács külterületén található legelő, kivett/saját használatú út megnevezésű 11,4676 Ha. alapterületű és 33,50 Ak. értékű külterületi ingatlan, valamint

1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a galvácsi ingatlan-nyilvántartásban **077/6 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Galvács külterületén található rét megnevezésű 11,9251 Ha. alapterületű és 283,43 Ak. értékű külterületi ingatlan, valamint

200/66300 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a galvácsi ingatlan-nyilvántartásban **077/3 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Galvács külterületén található legelő megnevezésű 33,4772 Ha. alapterületű és 331,50 Ak. értékű külterületi ingatlan.

2. A szerződés tárgya

Az Eladó eladja a Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanrészeket, annak alkotórészeivel és tartozékaival együtt, a Vevő által ismert részleteiben is megvizsgálta és megtekintett állapotban, úgy ahogy az a mai napon a természetben található.

3. A vételár

3.1. A szerződő felek az 1. pontban meghatározott Galvács 040/15 hrsz-ú ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított és mindkét fél által elfogadott összesen 7.433.520.-Ft, azaz Hétmillió-négyszázharminchéromezer-ötszázhusz forint összegben,

A Galvács 060/3 hrsz-ú ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított és mindkét fél által elfogadott összesen 4.750.400.-Ft., azaz Négy millió-hétszázötvenezer-négyszáz forint összegben,

a Galvács 060/6 hrsz-ú ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított és mindkét fél által elfogadott összesen 3.278.400.-Ft., azaz Három millió-kettőszázhetvennyolcezer-négyszáz forint összegben,

a Galvács 061/4 hrsz-ú ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított és mindkét fél által elfogadott összesen 6.880.560.-Ft., azaz Hat millió-nyolcszáznyolcvanezer-ötszázhatvan forint összegben,

a Galvács 077/6 hrsz-ú ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított és mindkét fél által elfogadott összesen 7.155.060.-Ft., azaz Hét millió-egyszázötvenötezer-hatvan forint összegben,

a Galvács 077/3 hrsz-ú ingatlanrész vételárát a kölcsönösen kialakított és mindkét fél által elfogadott összesen 180.995.-Ft., azaz Egyszáznyolcvanezer-kilencszázkilencvenöt forint összegben határozzák meg.

Mindösszesen: 29.678.935.-Ft., azaz Huszonkilencmillió- hatszázhetvennyolcezer- kilencszázharmincöt forint összegben állapítják meg az 1. pontban leírt hrsz-ú ingatlanrészek vételárát a szerződő felek.



Dr. Fóris Zoltán

3.2. A szerződő felek a 3.1. pont szerinti vételár megfizetésével kapcsolatban akként állapodnak meg, hogy azt a Vevő a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyást követően harminc (30) napon belül fizeti meg az Eladó részére átutalással, az Eladó tulajdonában lévő és az UniCredit Banknál vezetett számu bankszámlájára, amely bankszámlaszámra történő utalást az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

3.3. A fenti 3.1. pontban meghatározott vételár megfizetettnek akkor minősül, amikor az Eladó által a fentiekben leírt számlavezető bank ezen összeget nevezett bankszámlán igazoltan és visszavonhatatlanul jóváírja.

4. Szavatosság

Az Eladó kijelenti, hogy az 1. pont szerint ingatlanrészekre teher nincsen, s ezért egyúttal szavatosságot is vállal az 1. pont szerinti ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. A szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdoni lapszemle széljegyet nem tartalmaz.

5. A Vevő tulajdonszerzési nyilatkozatai, a felek nyilatkozata

A Vevő kijelenti, hogy földműves, regisztrációs száma: Kijelenti továbbá, hogy az 1. pont szerinti ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésével a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). Továbbá kijelenti, mint földműves, hogy a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

Kijelenti továbbá, hogy vállalja a föld használatát, azt másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig a törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

Kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nem áll fenn, valamint a szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő a Nemzeti Agrárkamara tagja kamarai nyilvántartási száma

A Vevő kijelenti, hogy az 1. pont szerinti hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan, a 2013. évi CXXII. törvény (termőföldről szóló törvény) 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mint az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználat 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.

A Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban leírt hrsz.-ú ingatlan tekintetében az elővásárlási jog, mint érvényes OCSG-00076078 nyilvántartási számmal rendelkező östermelők családi gazdaságának tagja, az OCSG-t a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Igazgatóság (3529 Miskolc, Csabai kapu 62.) vette nyilvántartásba, ezért a 2013. évi CXXII. törvény (termőföldről szóló törvény) 18. § (4) bek. a) pontja alapján illeti meg az elővásárlási jog.

Továbbá kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozza, hogy az 1. pont szerinti hrsz.-ú ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadait nem érinti sem hatályos, sem még hatályban nem lévő földhasználati szerződés.

6. Birtokbaadás, terhek viselése hasznok szedése

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlanrészeket a teljes vételár kiegyenlítését követő napon adja a Vevő birtokába. A birtokbaadás napjáig az Eladó, azt követően a Vevő szedi az ingatlanrészek hasznait, viseli terheit illetve mindazt a kárt, amelynek megtérítésére kötelezni mást nem lehet. Az Eladó kijelenti, hogy az 1. pont szerinti ingatlanrészekre adó módjára behajtható köz, illetve közműtartozása nem áll fenn.

7. A tulajdonjog átvezetése

Az Eladó külön, ügyvéd által ellenjegyzett, nyilatkozatban (bejegyzési engedély) adja meg hozzájárulását a tulajdonjog bejegyzéséhez, amelyben rögzíteni kell, hogy a vételár kifizetésre került, és az Eladó feltétlen, végérvényes és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pont szerinti hrsz.-ú ingatlanrészek tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba az Eladó minden további megkérdezése nélkül bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjoga egyidejű törlésével. A nyilatkozat ügyvédi letétbe kerül a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, amelyet az eljáró jogi képviselő a 3.1. pont szerinti vételár megfizetését követően az Eladó felhatalmazása alapján szabadítja az ügyvédi letétből. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően három (3) napon belül, hitelt érdemlő módon, írásban (e-mail cím: doktorforisz@gmail.com) tájékoztatja az eljáró ügyvédet. A szerződő felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

8. A szerződéskötés költségei

A szerződéskötés költségei, valamint a tulajdonjog változással kapcsolatos valamennyi költség a Vevőt terhelik.



Dr. Fóris Zoltán
ügyvéd

9. Záró rendelkezések

9.1. A szerződő felek ügyvédi tájékoztatás után kijelentik, hogy az szja. és az illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik, azokat magukra nézve mindenben kötelezőnek tekintik. A felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, amely szerint Dr. Fóris Zoltán ügyvéd, adó-és számviteli ügyekben eljárás és felelősséget nem vállal.

9.2. A Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, ezért a 1990. évi XCIII. tv. (az Illetékről) 26.§. (1) bek. p. pontja alapján kéri a jelen jogügylet illetékmentességének megállapítását. A Vevő kijelenti, hogy az 1. pont szerint hrsz-ú ingatlanrész birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettséget követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt (5) évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági tevékenység céljára használja.

9.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a „Pmt”) alapján azonosítási kötelezettség terheli őt a felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnék rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a Pmt.-ben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében megtörtént. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni. Szerződő felek kijelentik, hogy személyükben megegyeznek az okmányokon feltüntetett személyekkel, az adatok helyesek, az okmányok eredetiek, érvényesek, azok a valós adatokat tartalmazzák. Felek kijelentik, hogy saját személyükben járnak el. Felek azonosítását eljáró ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. Szerződő felek a saját adataik (ideértve a személyes adataikat, a bankszámlaszámot és a vétel tárgyát képező ingatlan adatait is) tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

9.4. Szerződő felek meghatalmazást adnak Dr. Fóris Zoltán ügyvédnek /székhely:3752 Szendrő,Hősök tere 1. sz./ a jelen szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint arra, hogy nevezett ügyvéd helyettük és nevükben a tulajdonjog bejegyzése iránt az illetékes Földhivatalnál képviselőikben eljárjon, melyet az eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával elfogad. A szerződő felek a jelen szerződést egyúttal tényvázlatnak /ügyvédi Megbízás/ is tekintik. A szerződő felek hozzájárulnak a jelen adásvételi szerződés javításához, melyet az azt készítő ügyvéd egyoldalúan javíthat.

9.5. A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, jog- és cselekvőképességük korlátozva nincsen.

9.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. A jelen megállapodás hét (7) egymással szó szerint megegyező (3) oldalt tartalmazó eredeti példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták és abból egy aláírt és ellenjegyzett példányt átvtettek.

Kelt: Kazincbarcika, 2026. szeptember 18. napján.

Árvay Norbert
Eladó

Rozgonyi Eleonóra
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Fóris Zoltán ügyvéd, Kazincbarcika, 2026.09.18-án, (székhely:3752 Szendrő, Hősök tere 1., kamarai azonosító szám:36060173).



Dr. Fóris Zoltán
ügyvéd

Záró rendelkezés:
A szerződés kamarpapírt tartalmazó közzétételének időpontja: 2026. 10.09.
Az elővásárlás jogszabályi határidőinek megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026. 10. 10.
utolsó napja: 2026. 11. 09.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogszabályi.