

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (a továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött a Szerződés 1. pontjában rögzített szerződő felek között, az alábbi tartalommal:

1. Szerződő felek

1.1 **Bari Ferencné** (sz. 1958.01.15. 3031 Zagyas-
szántó, Arany János út 19. sz. alatti lakos, mint
eladó (a továbbiakban: **Eladó1**), **Pintér László Márk** (
sz. 1980.01.15. 3031 Zagyas, Rákóczi Ferenc út 50. sz. alatti lakos, személyi azonosító:
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**), valamint **Pintér Olívia** (sz.
3014 Hort, József Attila út 102. sz.
alatti lakos, személyi azonosító: mint eladó (a továbbiakban: **El-
adó3**, az Eladó1-Eladó3 a továbbiakban együttesen: **Eladók**).

1.2 **Csorba Béla Péter** (sz. 1958.01.15. 3031 Zagyas-
szántó, Bajcsy-Zsilinszky út 17. sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**).

1.3 Az Eladók és a Vevő a Szerződésben együtt a továbbiakban: **Felek**.

1.4 A Felek kijelentik és szavatolják, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincse-
nek, a Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, és a tulajdonában (haszonélve-
zetében), illetve birtokában lévő termőföld mértéke a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló
2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Fft.) 16. §-ában meghatározott mértéket a Szerződés tárgyát ké-
pező ingatlanokkal együtt sem haladja meg.

1.5 A Vevő a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy

- (a) 510082/2014. [Heves Vármegyei Kormányhivatal] sz. alatt regisztrált földművesnek minősül,
- (b) megfelel az Fft. 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, és így vállalja, hogy a Szerződés 2.1 pont-
jában meghatározott ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg,
és az annak megszűnését követő időben annak használatát másnak – kivéve, ha azt az Fft. megengedi
– nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés (birtokba lépés) időpontjától számított 5 évig – kivéve,
ha azt az Fft. megengedi – más célra nem hasznosítja;
- (c) nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasz-
nálattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szem-
ben a Szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások
megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

2. Az adásvétel tárgya

2.1 Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a tulajdonukat képezi az **Apc-külterület 091 hrsz.-ú, 0,3760 ha te-
rületű, 11,77 AK-értékű, szántó művelési ágú ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**) 785/1177 tulajdoni há-
nyada, amelyből az Eladó1-et illet 393/1177 hányad, az Eladó2-t és az Eladó3-at pedig fejenként 196/1177
hányad (az Ingatlan Eladók tulajdonában lévő hányada a továbbiakban: **Ingatlanhányad**).

2.2 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok az Fft. 5. § 17. pontja alkalmazásában mező-, erdőgazdasági hasznosí-
tású földnek minősülnek. Ezzel, valamint az Fft. 21. §-ával összhangban a jelen szerződés egységes okiratba
foglalt szerződésként készült, és az elővásárlásra jogosultakkal az elektronikus tájékoztatási rendszer kere-
tében működő kormányzati honlapon kerül közlésre; azzal, hogy a Vevőnek az Fft. 18. § (1) bek. e) pontja és
(4) bek. a) pontja szerint elővásárlási joga áll fenn, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3
éve Zagyas, vagyis olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az Ingatlan fekvése szerinti
településsel szomszédos, így annak közigazgatási határától közúton kevesebb mint 20 km távolságra van,
továbbá több mint egy éve az OCSG-00062304 sz. östermelők családi gazdaságának tagja.

A Vevő az Fft.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tör-
vény (a továbbiakban: Fétv.) 17. § (2) bek. alapján nyilatkozik, hogy a hivatkozott adatokat közhiteles nyil-
vántartás tartalmazza.

11
6-1-

Az Eladó2 és az Eladó3 a Szerződés aláírásával meghatalmazza az Eladó1-et, hogy a közzétételi kérelmet a képviselőjükben is eljárva önállóan aláírja.

3. Adásvételi megállapodás

- 3.1 Az Eladók a Szerződés aláírásával az Ingatlanhányad tulajdonjogát adásvétel jogcímén a Vevőre ruházzák a megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított **297.000,- Ft** (kétszázkilencvenhétezer forint) ÁFA mentes vételárért (ezen összegből 148.500,- Ft az Eladó1-et, fejenként 74.250,- Ft pedig az Eladó2-t és az Eladó3-at illeti meg). A vételár teljes egészében a földterület ellenértéke, tekintve, hogy az Ingatlanokon ültetvény, felépítmény vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
- 3.2 Az Eladók rögzítik, hogy az Ingatlanhányadot a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Foktftv.) 18/B. § szerinti „közös tulajdon rendezésének kötelezettsége” terhel, amely kötelezettségnek a jelen Szerződés megkötésével tesznek eleget a Foktftv. 18/B. § (3) bek. (a) pontja szerint; ennek megfelelően kéri a földhivatalt a Foktftv. 18/B. § (6) bek. alapján a kötelezettség törlesztése a Szerződés szerinti tulajdonjog-bejegyzés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg.

4. A vételár megfizetése

A Vevő a vételárat a Szerződés aláírásával egyidejűleg teljesíti, az alábbiak szerint:

- az Eladó1 nek járó 148.500,- Ft-ot az Eladó1 10300002-10578966-49010017 sz. pénzforgalmi számlájára,
- az Eladó2 nek járó 74.250,- Ft-ot az Eladó2 50464764-10002687 sz. pénzforgalmi számlájára,
- az Eladó3 nak járó 74.250,- Ft-ot az Eladó3 11773391-01015571 sz. pénzforgalmi számlájára

történő átutalással. A vételárfizetés az Fft. szerinti előlegnek minősül, esetleges elővásárlási joggyakorlás esetén az Fft. 21/A. § alkalmazandó.

5. Birtokbaadás

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanhányadot az Aranykalász Kft. (3031 Zagyvaszántó, Rákóczi út 141., Cg. 10-09-027120) haszonbérlet jogcímén használja 2027. december 31. napjáig évi 1.800 Ft/AK haszonbér ellenében (az Ingatlan Szerződéssel érintett hányada 7,85 AK). A Vevő a földhasználati jogviszonyba haszonbérbe adóként a Szerződés hatóság általi jóváhagyásának kézbesítését követő napon lép (amely nap ebben az értelemben a birtokbaadás napja); azzal, hogy a 2026. évi haszonbér teljes egészében az Eladókat, a 2027. évi haszonbér a Vevőt illeti meg. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanhányadot a Szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Az Eladók a Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlanhányad tekintetében a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre, az Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

7. Szavatosság

Az Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlanhányaddal kapcsolatban más személynek semmilyen olyan joga nincsen, amely a Vevő tulajdonszerzését érintené. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanhányad a Szerződésben kifejezetten írtaktól eltekintve per-, teher- és igénymentes. A szavatossági nyilatkozat hatálya a szerződéskötés és a Vevő tulajdonszerzése közötti időszakra terjed ki.

8. Költségek viselése

A Szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő minden költség a Vevőt terheli, ide nem értve az esetleges eladói adókötelezettséget. A Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja és (18) bekezdés b) pontja alapján illetékmentességre jogosult; a mezőgazdasági termelőszervezet és a Vevő Itv. 26. § (18) bekezdés ba) és bb) pontjában foglalt nyilatkozatát külön okirat tartalmazza. A Vevő kéri a jogi képviselőt a fentiek szerinti illetékmentesség adóhatóságnak való bejelentésére.

9. Egyéb

- 9.1 A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Fft. és a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadók.

10

6

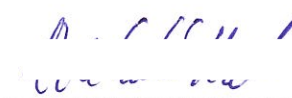
9.2 A Felek a Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, illetve a Szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban **való képvisellel**, továbbá a Szerződés illetékügyben történő adóhatósági bejelentésével dr. Monok Attila ügyvédet (3000 Hatvan, Klapka u. 7., KASZ: 36065666) bízzák meg. A Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az ügylettel kapcsolatos szabályozásról, ideértve az adó- és illetékszabályokat is. A Felek a Szerződés aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta őket az okirat elolvasására, és annak 1-1 eredeti példányát átvették.

A Felek rögzítik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az okirat lapjait oly módon fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, így a Felek minden oldalon való kézjegyének elhelyezését az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján mellőzik.

A Felek a – 3 (három) oldalból álló, 9 (kilenc) eredeti példányban készült – Szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Hatvan, 2026. szeptember 8.


Bari Ferencné
Eladó1

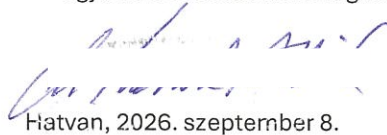

Pintér László Márk
Eladó2


Pintér Olívia
Eladó3


Csorba Béla Péter
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem,

egyben a szerződésben foglalt megbízást és képviseleti meghatalmazást elfogadom:


Dr. Monok Attila
ügyvéd
Klapka u. 7.

Hatvan, 2026. szeptember 8.

dr. Monok Attila ügyvéd (KASZ: 36065666)

2