

Dr. Juhász Ágnes
ügyvéd

4900 Fehérgyarmat, Kossuth tér 24.
email: drjuhasza@gmail.com

Tel/fax: 44/449-100
Tel: 70/3215057

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

ELADÓ:

Név: **Zsindelyes Zsolt**

született: 1

személyi száma:

lakcím: 4375 Piricse, Tánicsics utca 73. szám alatti lakos, mint eladó1,

Név: **Zsindelyes Krisztián**

született:

személyi száma:

lakcím: 4374 Encsencs, Szabadság út 43. szám alatti lakos, mint eladó2,

Név: **Zsindelyes László**

született:

személyi száma:

lakcím: 2500 Esztergom Bükkfa utca 2. szám alatti lakos, mint eladó3,

VEVŐ:

Név: **Dr. Juhász Gábor**

született:

személyi azonosító jele:

kamarai azonosító: E494300495925

lakcím: 4900 Fehérgyarmat, Báthory István utca 3. mint vevő – a továbbiakban: vevő-

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

születési név: Zsindelyes Zsolt

anyja neve:

adóazonosító jele:

születési név: Zsindelyes Krisztián

anyja neve:

adóazonosító jele:

születési név: Zsindelyes László

anyja neve: Nagy Márta

adóazonosító jele:

születés név: Juhász Gábor

anyja neve:

adóazonosító jele:

földműves nyilv.szám: 510618/3/2015

1. Szerződő felek INYER/TULLAP/20260827/24093 megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolatból megállapítják, hogy a **Kömörő külterület 0128/7 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 34ha7853m2 területű, 210,75AK értékű ingatlan, legelő és fásított terület művelési ágú ingatlan 229260/3838716-229260/3838716-229260/3838716 arányban eladók tulajdonát képezi. Eladó1 tulajdonrészét 189.869,-Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog terheli az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. javára bejegyzetten. A tulajdoni lap egyéb bejegyzést, széljegyet nem tartalmaz.
2. Felek megállapodnak abban, hogy **eladók eladják, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészt** a kölcsönösen kialakított **5.000.000,- Ft**, azaz Ötmillió forint **vételárért**. Eladók kijelentik, hogy őket a vételár tulajdoni illetőségük arányában illeti.
3. Felek megállapodnak, hogy vevő jelen okirat **hatósági jóváhagyásáról való tudomásszerzést követő 5 napon belül** köteles megfizetni átutalás útján a Zsindelyes Zsolt nevében vezetett 10404467-83565249-56561009 számú, a Zsindelyes Krisztián nevében vezetett 68200028-10204339-00000000 számú, a Zsindelyes László nevében vezetett 11773449-00037073 számú bankszámlára. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár megfizetésének további feltétele, hogy eladó1 tulajdonrésze tehermentesítésre kerüljön és erről igazolást csatoljon eljáró ügyvéd részére eladó1.
4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár megfizetését igazoló teljes bizonyító erejű magánokiratot eljáró ügyvéd részére átadják a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül.
5. Felek a vételár teljesítésének fentiekben foglalt módját kifejezetten elfogadják. Eladók már most kijelenti, hogy a vételár teljes kifizetése esetén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanrészt vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
6. Eladók a külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyt - külön letéti szerződés kötése nélkül -

okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik azzal, hogy a vételár teljes kifizetésének igazolását követően eljáró ügyvéd jogosult és köteles azt benyújtani a Földhivatalba.

7. Felek rögzítik, hogy vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép.
8. Vevő kijelenti, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 6. pontjában meghatározott fiatal **földművesnek minősülő teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, belföldi természetes személy**, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaráról szóló 2012. évi CXXVI. tv. hatálya alá tartozik, ügyletkötési képessége nem korlátozott és kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában álló földterületek nagysága a megszerezni kívánt föld *területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (16. § (1) bek.)*.
9. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megszerezni *kívánt föld használatát másnak nem engedik át*, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
10. Eladók kijelentik, hogy harmadik személy földhasználata nincs bejelentve az ingatlanrészre.
11. Vevő kijelenti, *hogy nincs a földhasználatáért járó* ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló *díj-, vagy egyéb tartozása* (földhasználati díjtartozás), illetve vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Vevő a 109/1999. Fvm rendelet 68/C §-ra hivatkozással akként nyilatkozik, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik** nevezett ingatlan vonatkozásában. Kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
13. Eladók kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem korlátozott, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaráról szóló 2012. évi CXXVI. tv. hatálya alá tartoznak.
14. Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban foglaltan túl az ingatlanrész per-, teher-, és igénymentes, ezért szavatosságot vállalnak. Kijelentik, hogy az ingatlant semminemű adó- vagy adók módjára behajtandó egyéb korlátozás nem terheli. Kijelentik, hogy az 1. pontban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az illetékes földhivatalhoz beadványt nem nyújtott be, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, erre vonatkozó jogot harmadik személynek nem biztosítottak.
15. Szerződő felek megállapítják, hogy jelen okirat a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés. A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Az előzetes vizsgálatot követően az elővásárlási jogosultakkal történő közlés céljából 30 napra kifüggesztésre kerül a föld fekvése szerint illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára. Ezt követően az illetékes jegyző jóváhagyás végett megküldi az okiratot a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A jóváhagyást követően kerül sor az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására.
16. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs.
17. Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §

(1) e. pontjában foglaltak alapján illeti elővásárlási jog, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.

Vevő kijelenti, hogy fiatal földműves (40 év alatti), így a 18. § (1) bekezdés c-e) pontjában, valamint (2)-(3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoporton belül 2. helyen illeti meg az elővásárlási jog.

18. Vevő kijelenti, hogy földműves, vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a birtokba vételtől számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági östermelőként, vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mező- erdőgazdasági célra hasznosítja. Vevő kéri az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p.) pontja alapján az illetékmentességet.
19. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerinti jogügylethez kapcsolódóan vevő a NAV által rendszeresített B400E azonosítójú adatlap benyújtására kötelezettek. Ennek kitöltéséhez mind a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd, mind pedig az eladó a szükséges mértékben közreműködnek, ugyanakkor, mint minden más adózói adatszolgáltatás esetén, mindegyik fél saját maga felelős az adatlapban szereplő rá vonatkozó adatok megfelelőségéért.
20. Felek kijelentik, hogy a szerződésben foglalt nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek, azokat büntetőjogi felelősségük tudatában tették.
21. Jelen okirat aláírásával szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a törvényben meghatározott azonosításokat elvégezze, irataikról másolatot készítsen, a szerződést kötő felek vonatkozásában a személyes adataikat megismerje és kezelje.
22. Mindannyian elismerik, hogy eljáró ügyvéd az adásvétel tárgyát képező ingatlan jogi helyzetével és a tulajdonszerzéssel, valamint az adó- és illetékrendelkezésekre vonatkozó valamennyi kért információt rendelkezésükre bocsátotta, tudomásul vették az ügyvédi tájékoztatást.
23. Szerződő felek megbízzák Dr. Juhász Ágnes ügyvédet (4900 Fehérgyarmat, Kossuth tér 24., Tel: 70/3215057, 44/449-100) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviseléssel. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen ügyvédi képviseleti megbízás (meghatalmazás) vonatkozik a Földforgalmi törvény 2013. évi CCXII. Törvény (a továbbiakban: Fétv.) szerinti, az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági eljárásban való teljes képviseletre is.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, a Fétv., valamint az egyéb vonatkozó rendelkezések az irányadók.
25. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat a szerződéses akaratukat tartalmazza, nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek, azokat büntetőjogi felelősségük tudatában tették.
- Jelen okiratot – mely három oldalt tartalmaz - szerződő felek annak valamennyi rendelkezésének elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták, és annak egy-egy eredeti példányát átvették. Kijelentik, hogy a szerződésben foglaltakat tényvázlatnak is tekintik.
- Fehérgyarmat, 2026. 08. 28.

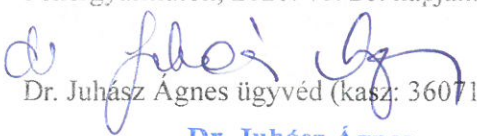

Zsindelyes Zsolt eladó


Zsindelyes Krisztián eladó


Zsindelyes László eladó


Dr. Juhász Gábor vevő

A szerződésben foglalt meghatalmazást elfogadom, az okiratot készítettem és ellenjegyzem Fehérgyarmaton, 2026. 08. 28. napján:


Dr. Juhász Ágnes ügyvéd (kasz: 36071892)

Dr. Juhász Ágnes
ügyvéd
4900 Fehérgyarmat, Kossuth tér 24.
Adószám: 53390213-1-35
Telefon: 70/321-5057 + 44/449-100
E-mail: dr.juhasz@gnat.com

