

5. Az Ingatlan tekintetében az Eladót megillető 23829/38003 arányú tulajdoni hányad felek által közösen megállapított forgalmi értéke és ezzel egyezően a vételára 21.000.000 Ft, azaz huszonegymillió forint.

II. A vételár kifizetése

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó **adásvétel** jogcímen átruházza a fenti Ingatlanon őt illető 23829/38003 arányú tulajdonjogot – a hozzá tartozó történelmi bázisjogosultsággal - 21.000.000 Ft, azaz huszonegymillió forint összegű vételáron a Vevő javára, aki azt megveszi.

2. A Vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzést követő 15 napon belül fizeti meg az Eladó részére, átutalással. A vételár akkor minősül teljesítettnek, amennyiben az az Eladó által később megadott bankszámlán jóváírásra került. A vételár teljesítéséről a felek teljes bizonyító erejű magánokiratban kötelesek nyilatkozni az eljáró ügyvédnek.

III. Birtokbaadás

1. Felek az Fftv. 15/A. § rendelkezéseire figyelemmel jelen okiratban akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a Vevő használatában van, haszonbérlet jogcímen, 180.000 Ft/ha/év haszonbérleti díj kikötése mellett. A használat kezdete: 2023.11.16, a lejáratí idő: 2028.12.31.

IV. Szavatosság

1. Az Eladó a jelen szerződésben nevezett ingatlan tekintetében szavatosságot vállal annak per-, teher- és igénymentességért a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséig!

V. A tulajdonjog átszállása

1. CSUKA SÁNDORNÉ 23829/38003 arányú tulajdonjoga a NAGYBÁNHEGYES, külterület 021/12. hrsz. alatti ingatlan tekintetében a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatát és a vételár megfizetését követően, az alapján kerülhet bejegyzésre, adásvétel jogcímen!

2. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére szolgáló, lnytv. szerinti tartalmú és formai követelményeknek megfelelő bejegyzési engedélyt/feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást a mai napon az okírszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 eredeti példányban. A letéti szerződés értelmében mind az Eladó, mind a Vevő jogosultak igazolni a vételár megfizetését az okírszerkesztő ügyvéd részére, aki ennek hitelt érdemlő, okirati úton való igazolása után, köteles a bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes földhivatalhoz továbbá köteles a tulajdonjog átruházás érdekében az ingatlan-nyilvántartási eljárást megindítani.

3. A felek kijelentik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát és a vételár megfizetését követően legkésőbb 30 napon belül ingatlan-nyilvántartási eljárást indítanak a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, melynek során az Eladó visszavonhatatlan és feltétel nélküli hozzájárulást ad a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez! A felek kéri az illetékes földhivalt, hogy a külön okiratban foglalt bejegyzési engedély alapján, a Vevő tulajdonjogát a jelen adásvételi szerződésben nevezett ingatlan tekintetében, adásvétel jogcímen jegyezze be az ingatlan nyilvántartásba az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett!

VI. Nyilatkozatok

A Földforgalmi törvény (Fftv. - 2013. évi CXXII. tv.) előírására figyelemmel Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- A. A Fftv. 13. § (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy a 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 fent nevezett törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Fftv. 13. § (1) bekezdésében előírt előbb részletezett kötelezettséget vállalja.
- B. Jelen teljes bizonyító erejű magánokiratban kijelenti továbbá, 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).

- C. Jelen teljes bizonyító erejű magánokiratban kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- D. Vevő kijelenti, hogy a fent nevezett törvény 16. § (1) bekezdésében írt földszerzési maximumot nem éri el. Kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő termőföld terület, valamint a már tulajdonában álló termőföldek területe a Fftv-ben meghatározott földszerzési maximumot (300 hektárt) nem éri el. Kijelenti továbbá, hogy az általa jelen szerződéssel megvásárolt termőföld, valamint a birtokában már meglévő termőföldek együttes területe nem haladja meg az Fftv. 16. § szerinti birtokmaximumot (1200 hektár), azzal, hogy az Fftv. 16. § (3) bekezdése alapján az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója, valamint a rizstelep használója esetében – a Fftv-ben meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke az előbbtől eltérően 1800 hektár terület nagyság (kedvezményes birtokmaximum). Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehatásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §. rendelkezése szerint nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Így a belföldi magánszemély Vevő tulajdonszerzésének a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerint nincs akadálya.
- E. Vevő kijelenti továbbá, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény 40. § (1)–(4) bekezdésében foglaltaknak, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek.
- F. CSUKA SÁNDORNÉ jelen okiratban akként nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát jelentő földterület tekintetében a Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján – mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül - továbbá ezen jogosulti csoporton belül az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján – mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagját - illeti meg elővásárlási jog. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, a mezőgazdasági igazgatási szerv 510509/2014.04.24. számon vette nyilvántartásba. Kijelenti továbbá, hogy lakóhelye több, mint 3 éve NAGYBÁNHEGYES településen van, illetőleg az OCSG-00034257 számú őstermelők családi gazdaságának tagja.

VII. Vegyes rendelkezések

- Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerzési képességük nem korlátozott, cselekvőképességük teljes. A felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásakor nem álltak semmilyen akaratot befolyásoló tényező hatása alatt, egymást nem ejtették vagy tartották tévedésben, vagy erőszak alatt. A szerződő felek kijelentik, hogy az jelen okiratokban foglaltak a valós helyzetet rögzítik. A Felek jelen Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek, továbbá vállalják, hogy minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek, hogy a Vevő tulajdonszerzését elősegítsék.
- A tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségei (100.000 Ft ügyvédi munkadíj és 10.600 Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj) az ingatlan megszerzőjét terhelik.
CSUKA SÁNDORNÉ kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p. pontja alapján illetékmentességre jogosult. Vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
- Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Itv., Inytv., Fftv., Fétv.), továbbá széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetéről. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmaznak, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.
- Szerződő felek (Eladók és a Vevő) az adásvételi szerződés elkészítésével – beleértve ebbe az Inytv. Vhr. 127. § rendelkezések szerinti javítást is – valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és az ingatlan-nyilvántartási hatósági (földhivatali) eljárás kapcsán megbízzák Dr. Hevesi Szilvia ügyvédet jelen adásvételi szerződésből eredő képviselettel, azzal, hogy a képviselet jelen jogügyletből eredően a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére és az Eladók tulajdonjogának törlesztésére vonatkozik. Dr. Hevesi Szilvia egyéni ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10., KASZ: 36061504) a meghatalmazást elfogadja.
- Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő ill. ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze.

6. A felek a fentiekkel egyetértve elolvasás, felolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják jelen okiratot az eljáró ügyvédek előtt, és egyben kijelentik, hogy mást nem kívánnak szabályozni. E szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. irányadó rendelkezései alkalmazandók.

Jelen adásvételi szerződést, amely 4 (négy) számozott oldalból és VII (Hét) pontból áll. elolvasás és kölcsönös értelmezés után. 8 (nyolc) eredeti példányban jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá:

Kelt. Békéscsaba, 2026. szeptember 30.

MILE ZSOLT ZOLTÁN eladó

MILE ZOLTÁNNÉ
haszonélvezeti jog jogosultja

CSUKA SÁNDORNÉ vevő

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott Dr. Hevesi Szilvia egyéni ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10; KASZ: 36061504; ügyvédi igazolvány száma: 00000937) az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. §; 44. §; 45. § rendelkezéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen okirat a szerződő felek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel. Kijelentem, hogy az aláírók személyazonosságát ellenőriztem, szabályszerű ellenjegyzéssel tanúsítom, hogy az okiratot a szerződő felek annak utolsó, azaz 4. lapjának végén (amely az okirat utolsó, azaz 4. számozott oldala) sajátkezűleg előttem írták alá, ekként az adásvételi szerződést rögzítő okiratot, melyet az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglaltak szerint úgy fűztem össze, hogy ezen papíralapú okirat lapjai az okirat sérelme nélkül nem lesznek megbonthatók, annak utolsó lapját (oldalát) látták el a szerződő felek az aláírásaikkal, az okirat többi lapjának aláírására pedig eljáró ügyvédként engem bíztak meg, ekként az okiratot az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglalt alakítások megtartásával szerkesztettem és ellenjegyeztem, Békéscsabán, 2026. szeptember 30. napján.

Ellenjegyzem és készítettem Békéscsaba, 2026. szeptember 30. napján:

Dr. Hevesi Szilvia egyéni ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10.; KASZ: 36061504)

Kifüggesztve: 2026. 10. 14.
A közlés kezdő napja: 2026. 10. 15.
Levéve:
Figyelemfelhívás: az elfogadó
jognyilatkozat benyújtására rendelkezésre
álló időtartam utolsó napja: 2026. 11. 13.
Ez a határidő jogvesztő!

megf. 2m22

