

Dr. Tolnay Judit
véd.
biztosítási szakjogász
Iroda: 3860 Fecs, Bem J. út 3.
KAM. A.Z. Sz.: 36049285
Adószám: 71618841-1-25

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.12.13
A nyilatkozattétel határidő első napja: 2026.12.25
A jogi nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja, mely jogvesztő: 2026.11.18
Levétel napja: 2026.11.18

Melyet kötöttek egyrészről:

VALTER IMRÉNÉ szn: SZÖGEDI KATALIN (.....) an: N....., szem. az.
jele:/7, adóazonosító jel: 3848 Csobád, Dózsa György út 25. szám alatti lakos,
magyar állampolgár, mint **eladó**,
másrészről:

HUDOPKÓ JÓZSEF szn: HUDOPKÓ JÓZSEF (.....) an: ria, szsz: 1-
....., adóazonosító jele: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma:
S....., MVH reg. szám:/7, földműves nyilvántartási száma: 11.
magyar állampolgár) 3848 Csobád, Petőfi út 91/A. szám alatti lakos, mint **vevő**,
az alulírott napon, az alábbi feltételek mellett:

1./Eladó eladja, a vevő pedig megveszi egészben a

1.1. **Csobád**, külterület **011/27** hrsz. alatt felvett, 22 ha 1159 m² térmértékű, 701,07 Ak. értékű, "szántó, fásított terület, szántó" művelési ágú, ingatlan az eladó nevében vezetett 3864/511020 (16. szsz.) tulajdoni illetőségét, a

1.2. **Csobád**, külterület **011/29** hrsz. alatt felvett, 2 ha 5656 m² térmértékű, 71,32 Ak. értékű, "szántó" művelési ágú ingatlan az eladó nevében vezetett 3864/511020 (16. szsz.) tulajdoni illetőségét, és a

1.3. **Csobád**, külterület **011/22** hrsz. alatt felvett, 14 ha 0594 m² térmértékű, 354,57 Ak. értékű, "szántó" művelési ágú ingatlan az eladó nevében vezetett 32984/496426 (1. szsz.) tulajdoni illetőségét

2./Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőségek vételárát összesen **2.129.330.-Ft-ban**, azaz **Kettőmillió-egyszázhuszonkilencezer-háromszázharminc forintban** állapítják meg, melyből:

2.1. Az 1.1 pontban megjelölt ingatlanilletőség vételára **317.680 Ft**, azaz Háromszáztizenhétezer-hatszáznyolcvan forint,

2.2. Az 1.2. pontban megjelölt ingatlanilletőség vételára **36.860.-Ft**, azaz Harminchatezer-nyolcszázhatvan forint,

2.3. Az 1.3. pontban megjelölt ingatlanilletőség vételára **1.774.790.-Ft**, azaz Egymillió-hétszázhetvennégyezer-hétszázkilencven forint.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon a 2013. évi CXXII. törvény 8/A § (3) bekezdésében foglalt tényező nincs.

Mivel az eladásra kerülő 1.1. és 1.2. pontban feltüntetett ingatlanok egymással szomszédosak, (őket önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, M30 autópálya választja el) így a 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés a.) pontja alapján ez a két föld egybefoglalt vételáron – vagyis kizárólag együttesen – kerül értékesítésre. A felek megállapodnak abban, hogy a fenti teljes vételár megfizetésére a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen szerződés szerinti vevővel záradékolt jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő öt napon belül kerül sor oly módon, hogy a vételarat a vevő átutalja a Valter Anett nevében vezetett 11773346-02153616 számú bankszámlára. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fenti bankszámlán jóváírásra került. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetését annak a fenti számlán történő jóváírását követő három munkanapon belül eljáró ügyvéd tolnayjudit@skylan.hu e-mail címre történő bejelentéssel elismeri, ha az eladó ezen kötelezettségének határidőben nem tesz eleget a vevő is igazolhatja a vételár megfizetését az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerű igazolásával az utalási megbízás eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről. Felek tudomással bírnak arról, hogy ha a szerződést a mezőgazdasági-igazgatási szerv elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, a szerződéses vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

Valter Imréné eladó

Hudopkó József vevő

Dr. Szebenyiné Dr. Tolnay Judit

biztosítási szakjogász
Iroda: 3860 Fecs
KAM. A.Z. Sz.: 36049285
Adószám: 71618841-1-25

3./Rögzítik felek, hogy vevő elővásárlásra jogosult, mert a Csobád, 011/27 hrsz alatti ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés d) pontban meghatározott olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, a Csobád, 011/29 hrsz alatti ingatlan vonatkozásában pedig a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c.) pontban meghatározott olyan földműves aki helyben lakó szomszédnak minősül, mert a tulajdonát képezi a Csobád, zártkert 400/2 hrsz alatti ingatlan, mely az adásvétel tárgyát képező Csobád, 011/29 hrsz alatti ingatlannal önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út közbeékelődésével közvetve érintkezik, a Csobád, 011/22 hrsz ingatlan pedig a vevő több, mint 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársa. Vevő ezen szerződéshez csatolja a földművesi minőségét igazoló határozatot, és lakcímét igazoló jegyzői igazolást. A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 26/A § (2) bekezdése szerint a vevő életvitelszerű lakáshasználata helyének a bejelentett lakóhelyét kell tekinteni, mert tartózkodási hely bejelentésére nem került sor.

Ezen szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Itt rögzítik felek, hogy a 2013. évi CXXII. törvényen alapuló elővásárlási jogosultakon kívül más elővásárlásra jogosult nincs. Rögzítik felek azt is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település – Csobád - esetében jelen szerződés aláírásakor jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Az elővásárlásra jogosultak ezirányú igényüket 30 napos jogvesztő határidőn belül jelenthetik be. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően ezen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás és záradékolás céljából megküldi.

4./Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban foglaltak alapján ezen szerződés aláírásával is kijelenti, hogy vállalja, 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő kijelenti azt is, 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).

Vevő kijelenti azt is, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti azt is hogy az eladó tájékoztatása alapján a szerződés tárgyát képező és az 1./ pontban feltüntetett összes ingatlant a HAGISZ Zrt. használja, 2032.12.31-ig, a földhasználat ellenértéke a szerződés szerint: "A Földrészt a Bérlo pénzben fizetendő haszonbér (bérleti díj) fejében használhatja. A bérleti díj egy évi mértéke: 52 kg búza/aranykorona. A haszonbér a szerződő felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár. A haszonbér természetbeni kiadását minden év július 31-ig kérheti a bérbeadó. Ezen időpont után a bérleti díj a Zrt. tárgyévi értékesítése során elért átlagárnak megfelelő forint összeg, melyet a bérbevevő készpénzben fizet legkésőbb tárgyév december 31-ig." Így a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Felek megállapodnak, hogy a 2026 évre járó bérleti díj még az eladót illeti meg.

Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. §-ának rendelkezéseibe.

5./Vevő a teljes vételár kifizetésének napján lép az ingatlanilletőségek birtokába, húzza azok hasznait és viseli terheit. Eladók kijelentik, hogy az ingatlant adók vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

Vu
Valter Imréné eladó

Hudopkó József vevő

Dr. Szebenyiné Dr. Tolnay Judit
ügyvéd
biztosítási szakjogász
Iroda: 3860 Ecs, Bem J. út 3.
KAM Az. Sz.: 3609285
Adószám: 71618841-1-25

6./Vevő az Itv. 26. § (1) p. pontjában foglalt illetékmentesség igénybe vétele céljából 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 mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

7./Eladó már most feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, és a felek közösen kérik, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanilletőségekre a vevő tulajdonjoga jelen szerződés alapján – a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen szerződés szerinti vevővel záradékolt határozatának jóváhagyását, és a teljes vételár megfizetését követően - adásvétel jogcímén egészben bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának az egyidejű törlése mellett.

8./Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a 011/27 hrsz alatti ingatlanra az ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára vezetékgig van bejegyezve, mely az ingatlan területéből 1427 m²-t érint, ezt meghaladóan az 1./ pontban rögzített ingatlanilletőségek per-igény és tehermentességéért szavatosságot vállal kijelenti, hogy az ingatlanokon harmadik személynek olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná nem áll fenn. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tehermentes állapotát megőrzi a vevő tulajdonjogának bejegyzésig.

9./Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok.

10./ Ezen szerződésben feltüntetett szerződő felek, mint meghatalmazók, meghatalmazzák dr. Szebenyiné dr. Tolnay Judit 3860 Encs, Bem J. u. 3. szám alatti székhelyű ügyvédet, (Nyilvántartást vezető szervezet: BAZ Vármegyei Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító: 36069285) mint meghatalmazottat, a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartásban ezen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt ingatlanok ott megjelölt tulajdoni illetőségei vonatkozásában a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével (illetve az eladók tulajdonjogának törlésével) kapcsolatos, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jogi képviseletet ellássa, aki a megbízást jelen szerződés aláírásával is elfogadja. A meghatalmazás kiterjed továbbá a jelen okirat esetleges hibájának (nyilvánvaló szám-, adatelírás) javítására is.

Ezen szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt annak megmagyarázása után a szerkesztő ügyvéd előtt sajátkezűleg aláírták.

Kelt Encsen, 2026. év szeptember hó 22. napján.

1/2

Eladó

Hudopkó József vevő

Ellenjegyzem Encsen, 2026-09-22. napján.

Dr. Szebenyiné Dr. Tolnay Judit

ügyvéd

biztosítási szakjogász

Iroda: 3860 Encs, Bem J. út 3.

KAM. AZ. Sz. 36069285

Adószám: 71608841-1-25

