Dr. Szirota Szilvia
ügyvéd
Iroda: H-4564 Nyírmada, Jókai u.77.
KASZ:36066452
Adószám: 50229154-2-35
Bankszám: 67900189-11018702

A JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA 2026. 12. 14.,
MELY HATÁRIDŐ GONDVISELŐ

ZÁRADÉK:
Kifüggesztés napja: 2026 év 11 hó 12 nap
Lejárat napja: 2026 év 12 hó 15 nap

Adásvételi szerződés

dr. Horváth Andrea Judit jegyző

Mely létrejött egyrészről:
István Miklós / : I fil , an.: Kuczinog a, :
0093, magyar állampolgár/2310. Szigetszentmiklós, Határ út 50.3.a. sz. alatti lakos, *mint eladó* – továbbiakban Eladó

Másrészről: **Szénási Csaba Lajos** /s , magyar állampolgár/ 4564. Nyírmada, Nyírfa u.5sz. alatti lakos, *mint vevő*, – a továbbiakban Vevő, együttesen, mint: Szerződő felek – között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy *eladó eladja a vevőnek, Vevő pedig megvásárolja eladótól:*
- Eladó ***1/6-od*** hányadban tulajdonát képező *Nyírmada zártkert* **1978** hrsz. alatt felvett *szőlő* művelési ágú, 2min.o., 736m2 területű, 1,02AK értékű, végrehajtási jogokkal terhelt ingatlant, *10.000.-Ft azaz tízezer forint* – amelyen szőlőtőke már nem lelhető fel –
- Eladó ***1/6-od*** hányadban tulajdonát képező *Nyírmada zártkert* **1976** hrsz. alatt felvett *gyümölcsös* művelési ágú, 2min.o., 1634m2 területű, 0,51AK értékű végrehajtási jogokkal terhelt ingatlant, *20.000.-Ft azaz húszezer forint* – amelyen gyümölcsfa már nem lelhető fel –
- Eladó ***1/6-od*** hányadban tulajdonát képező *Nyírmada zártkert* **1818/4** hrsz. alatt felvett szántó művelési ágú, 5 min.o., 4195m2 területű, 1.09AK értékű tehermentes ingatlant, *20.000.-Ft azaz húszezer forint* – mindösszesen 50.000.- Ft. azaz ötvenezer forint kölcsönösen megállapított vételárért.
Szerződő felek kijelentik, hogy áfa fizetési kötelezettség nem keletkezik, a föld ellenértéke forintban feltüntetésre és vevő által megfizetésre kerül; felépítmény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs a földeken.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy 1./ pontban megjelölt ingatlan, mint mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) vonatkozik. Szerződő felek kijelentik, hogy az ellenértéket a föld forgalmi értékével arányban állónak tekintik. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel.
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98. §-a alapján, feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadását kölcsönösen kizárják.

3./ Szerződő felek kijelentik, hogy vevő a jelen okirat aláírását megelőzően, 2026.10.23.napján a teljes vételárat banki utalással eladó részére teljesítette az eladó nevén Otp Bank Nyrt. vezetett bankszámlaszámára.
Az utalás teljesítését, vételár hiánytalan megfizetésének tényét eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri és nyugtázza, eladó a fentiekben hivatkozott számlaszámra történő utalást saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el, az utalás teljesítettnek minősül, az Eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.
Szerződő felek a teljesítés megtörténtéről jelen okirat aláírásával egyidejűleg tájékoztatták a banki igazolásokkal sz.szirot@t-online.hu emailcímre az okiratot ellenjegyző ügyvédet. Így nyer kielégítést a teljes vételár. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy hozzájárul a vételár jelen szerződés 3./ pontjában meghatározott módon történő megfizetéséhez.

4./ Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy:
- *Nyírmada zártkert* **1976** hrsz *és a Nyírmada zártkert* **1818/4** hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. *18. § (1) bekezdésének d) pontja* szerinti, mint földműves *helyben lakónak, valamint a*
- *Nyírmada zártkert* **1818/4** hrsz *esetében a* 2013. évi CXXII. tv. *18. § (3)bek. szerinti földműves tulajdonostárs, aki A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.*
- *Nyírmada zártkert* **1978** hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. *18. § (1) bekezdésének c) pontja* szerint *olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül - nyírmada 1979 hrsz a vevő tulajdonát képező szomszédos föld.*
valamint a *18. § (4) bek. a) pontja* szerint *OCSG-00088367 (OCSG-00074769 jogelőd) számú őstermelők családi gazdaságának legalább egy éve* tagja, képviselője ranghelyen elővásárlási jog illeti meg
- 2013. évi CXXII. tv. 5.§7.a) alpontja szerint *földműves*, életvitelszerű lakáshasználata helye Nyírmada településen van;

Dr. Szirota Szilvia
ügyvéd
Iroda: H-4564 Nyírmada, Jókai u.77.
KASZ:36066452
Adószám: 50229154-2-35
Bankszám: 67900189-11018702

István Miklós – eladó Szénási Csaba Lajos – vevő dr. Szirota Szilvia ellenjegyző ügyvéd

- a 2013. évi CXXII. tv. 15/A. § szerint Eladó tájékoztatása szerint, hogy az 1./ pontban meghatározott földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, földrészletre nincs bejelentett földhasználó.
- ingatlan tulajdonjogát birtokösszevonási cél, indokolható gazdasági szükséglet, ésszerű birtokszerkezet kialakítása miatt akarja megszerezni; az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására törekszik.
- a Kisvárdai Járási Földhivatal 515029/2/2023.03.21.számú bejegyző Határozata által *földművesként* Magyarországon nyilvántartásba vette
- a 2013. évi CXXII. tv. 15/A. § szerint Eladó tájékoztatása szerint, hogy az 1./ pontban meghatározott földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, nem áll harmadik személy használatában, erdőgazdálkodó nincs bejelentve.
- a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerint a jelen adásvétellel megszerzett föld *használatát másnak nem engedi át*, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított *5 évig* – a 2013.évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdés szerinti esetekben nem minősül használat átengedésének, valamint (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – *más célra nem hasznosítja.*
- amennyiben a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre az (1) bek-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- *nincs* földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati *díjtartozása.*
- vele szemben a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül *nem állapították meg*, hogy a szerzési korlátozások *megkerülésére irányuló jogügyletet* kötött.
- nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, szerződő felek nem közeli hozzátartozók,
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a haszonbérleti szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki részére.
- 5 éven belül a birtokában álló földterületen a földhasznosítási kötelezettségének termeléssel tett eleget.
- a föld tulajdonjogának vagy használati jogosultságának megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a 63. § (2) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki.
- a 2013. évi CXXII. tv. 16.§-a szerint jelen tulajdonszerzés nem ütközik szerzési korlátozásba, mint földműves a földek tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerzi meg, továbbá mint földműves a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerzi meg.
- nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, így az nem haladja meg a 82/2015. (XII.16) FM rendelet 68/C. §-ában meghatározott földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összegét.
- a jelen jogügylet tárgyát tekintve az adásvételi szerződés megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak.

5./ Szerződő felek – mint István Miklós eladó, Szénási Csaba Lajos *vevő - közösen kérik, valamint* vételár teljes kiegyenlítésére tekintettel *eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását* adja ahhoz, hogy az 1./ pontban jelölt *Nyírmada zártkert* **1978**hrsz *1/6-od, Nyírmada zártkert* **1976** hrsz *1/6-od, Nyírmada zártkert* **1818/4** *h*rsz *1/6-od* hányada tekintetében István Miklós eladó tulajdonjoga bejegyzése minden további megkérdezése nélkül törlésre kerüljön; egyidejűleg a tulajdonjog – adásvétel jogcímén – Szénási Csaba Lajos *vevő* javára *Nyírmada zártkert* **1978**hrsz *1/6-od*, *Nyírmada zártkert* **1976** hrsz *1/6-od, Nyírmada zártkert* **1818/4** *h*rsz *1/6-od* hányadra az ingatlan nyilvántartásba bejegyzést nyerjen; szerződő felek a 2013. évi CXXII. tv. 23. § (1) bek. alapján hozzájárulnak a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzéséhez; és kérik a jelen szerződés hatósági jóváhagyását.

6./ Eladó szavatol az 1./ pontban megjelölt ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességéért, valamint szavatol azért, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, gátolná. Eladó kijelenti, hogy jogszabály, határozat, szerződés alapján sem természetes sem jogi személynek elővételi joga nincs. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy ezen jogügyletet megelőzően az ingatlanra vonatkozó szerződést, előszerződést nem kötött, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási- valamint vételi jogi jogosultság.

7./ Szerződő felek kijelentik, jelen szerződés *nem mentes* a mezőgazdasági igazgatási szerv *jóváhagyása alól.* Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem hagyja jóvá,

Dr. Szirota Szilvia
ügyvéd
Iroda:H-4564 Nyírmada, Jókai u.77.
KASZ:36[illegible]62
Adószám:50229154-2-35

István Miklós – eladó Szénási Csaba Lajos – vevő dr. Szirota Szilvia ellenjegyző ügyvéd

úgy a jelen szerződés tárgyát képező tulajdont Vevő jelen szerződés alapján nem szerezheti meg, szerződő felek elszámolni kötelesek egymással.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor az 1./ pontban körülírt ingatlanhányad birtokának átruházására. Vevő azon időtől élvezi annak hasznait, viseli a közterheit is. Szerződő felek kijelentik, hogy teljesen cselekvőképesek magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési-, ill. ingatlanszerzési képességük nem korlátozott. Vevő kijelenti továbbá, hogy nem esik földszerzési korlátozás alá.

9./ Vevőt terheli a visszterhes vagyonátruházási illetékviselési kötelezettség (mértéke 4%). Vevő, a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése alapján *az Itv. 26. § (1) bek. p) szerint az illetékmentesség kedvezményének* az alkalmazását igényli, vállalja, hogy birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő *12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig* az ingatlan tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít, s azt mezőgazdasági célra hasznosítja.

10./ Eladó kijelenti, hogy tulajdonjogot *több mint 5 éve* szerezte, amelyre az Szja. tv. 62. § (4) bek. szerint a jelen jogügyletből származó jövedelem vonatkozásában *adómentességet* igényli. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan adó bevallási és fizetési kötelezettségüknek önállóan, az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni.

Eladó a jelen szerződést - és *jóváhagyás iránti kérelmet,* mint mellékletet - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni köteles – jogi képviselő útján - jóváhagyás céljából.

11./ Szerződő felek – István Miklós eladó, Szénási Csaba Lajos *vevő* – dr. Szirota Szilvia /4564. Nyírmada, Jókai u. 77.sz./ egyéni ügyvédet megbízzák a szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, kapcsolódó okiratok elkészítésére, B400Eadatlap benyújtásával, meghatalmazzák, hogy a földhivatalok előtti eljárások során teljes jogkörrel képviselje, aki megbízást, meghatalmazást jelen szerződés aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja.

Az eljáró-okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXVI. törvény (Pmt.), valamint ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §- ában foglalt kötelező azonosítást elvégzi, valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR) alapján személyes adatokat kezeli, feldolgozza, a földhivatali bejegyzéstől 10 évig tárolja, a megismert adatvédelmi tájékoztatás szerint. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, nem közszereplők, és nem annak a hozzátartozói, és nem tényleges tulajdonosok. Szerződő felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvéd adózási, illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, valamint szerződő felek kölcsönösen nyilatkoznak, hogy ezen adásvételi szerződéshez az adatokat szolgáltatták, büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek, illetve a szerződés megfelel a valódi ügyleti akaratuknak, kérik ezért a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

Mely szerződést szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyva aláírták, és hét eredeti példányból egy-egy aláírt, ellenjegyzett példányt átvettek.

Nyírmada, 2026. év október hónap 24. napján.

Érkezett: 2026 NOV. 5. 2

Szám: 5B7437 Melléklet

Előszám:

Dr. Szirota Szilvia
ügyvéd
Iroda: H-4564 Nyírmada, Jókai u. 77.
KASZ: 36066452
Adószám: 50229154-2-35
Bankszámla: 67900189-11018702

.....
István Miklós – eladó

.....
Szénási Csaba Lajos – vevő

Ellenjegyzem: Nyírmadán, 2026.10.24-én, dr. Szirota Szilvia ügyvéd
(Kamarai azonosító szám: 36066452, H-4564. Nyírmada, Jókai u. 77.)

Dr. Szirota Szilvia
ügyvéd
Iroda: H-4564 Nyírmada, Jókai u. 77.
KASZ: 36066452
Adószám: 50229154-2-35
Bankszámla: 67900189-11018702

István Miklós – eladó
Szénási Csaba Lajos – vevő

dr. Szirota Szilvia ellenjegyző ügyvéd