Hen/1969-1/2026.

1

Ingatlan adásvételi szerződés

2026 -11- 09

Mely létrejött **Polgárné Csire Magdolna**

) 2000 Szentendre. Szmolnica sétány 28/2. sz., **Szatmári Zsigmond**

) 2013 Pomáz, Teleki József u. 8. sz. és

Szatmári Zoltán (

) 2013 Pomáz, Mikszáth Kálmán u. 6. sz. alatti lakosok, mint eladók, valamint **Tarcsi Péter**

) 4124 Esztár, Ady Endre u. 9. sz. alatti lakos, tartózkodási hely 4123 Hencida, Kossuth u. 2. sz,, mint vevő között az alulírt napon és feltételek mellett:

1., Felek megállapítják, hogy a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 1-től lekért E-hiteles tulajdoni lap másolatok adatai szerint Polgárné Csire Magdolna tulajdonát képezi a **hencidai külterületi 024/124 hrsz.** alatt nyilvántartott 51 ha. 4832 m^2 területű, 302.33 AK értékű, legelő művelési ágú ingatlanon fennálló, 94. sorszámú, 1830/360010 arányú, Polgárné Csire Magdolna, Szatmári Zsigmond és Szatmári Zoltán tulajdonát képezi a **hencidai külterületi 0122/16 hrsz.** alatt nyilvántartott 4 ha 7137 m^2 területű, 84.62 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanon fennálló, Polgárné Csire Magdolna esetében 4230/ 8461, Szatmári Zsigmond esetében 4231/16922, Szatmári Zoltán esetében 4231/16922 arányú részilletőség, Szatmári Zsigmond és Szatmári Zoltán tulajdonát képezi ½ - ½ arányban a **hencidai külterületi 0122/17 hrsz.** alatt nyilvántartott 1 ha 8283 m^2 területű, 32.80 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. ----------

2., Fent megjelölt eladók eladják, fent megjelölt vevő pedig eladók által garantáltan per-, teher- és igénymentesen megvásárolja adásvétel jogcímén az 1., pontban megjelölt ingatlanhányadokat. ----

3., Felek megállapodnak abban, hogy a Polgárné Csire Magdolnát a 024/124 hrsz. ingatlanhányad vételáraként 250.000-Ft, azaz Kétszázötvenezer forint illeti meg, míg a 0122/16 hrsz. ingatlanhányad vételáraként 3.600.000-Ft, azaz Három-millió-hatszázezer forint, összesen tehát 3.850.000-Ft, azaz Három-millió-nyolcszázötvenezer forint, Szatmári Zsigmondot a 0122/16 hrsz. ingatlanhányad vételáraként 2.000.000-Ft, azaz Kétmillió forint, a 0122/17 hrsz. ingatlanhányad vételáraként 1.425.000-Ft, azaz Egymillió-négyszázhuszonötezer forint, összesen tehát 3.425.000-Ft, azaz Három-millió-négyszázhuszonötezer forint, Szatmári Zoltánt a 0122/16 hrsz. ingatlanhányad vételáraként 2.000.000-Ft, azaz Kétmillió forint, a 0122/17 hrsz. ingatlanhányad vételáraként pedig 1.425.000-Ft, azaz Egymillió-négyszázhuszonötezer forint, összesen tehát 3.425.000-Ft, azaz Három-millió-négyszázhuszonötezer forint illeti meg. A vételár mindösszesen **10.700.000-Ft**, azaz Tíz-millió-hétszázezer forint, mely vételárból vevő önerőként 770.000-Ft, azaz Hétszázhetvenezer forintot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett Polgárné Csire Magdolna eladó Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett , eladó által megjelölt számlára történő átutalással, 685.000-Ft, azaz Hatszáznyolcvanötezer forintot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett Szatmári Zsigmond eladónak, az eladó által megadott, K&H Bank Zrt.-nél vezetett számú bankszámlára történő átutalással, 685.000-Ft, azaz Hatszáznyolcvanötezer forintot Szatmári Zoltán K&H Bank Zrt.-nél vezetett számú, az eladó által megjelölt bankszámlájára, mely tényt az eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Felek megállapodnak abban, hogy a vevő által megfizetett vételár részletet a jogügyletet biztosító foglalónak tekintik, Elismerik és elfogadják, hogy eljáró ügyvédtől a foglaló joghatásairól részletes és érthető felvilágosítást kaptak. Felek rögzítik, hogy a vételárból fennmaradó 8.560.000-Ft, azaz Nyolc-millió-ötszázhatvanezer forint tekintetében a vevő jelzálog alapú kölcsönt kíván igénybe venni a MBH Bank Nyrt.-től, melyből a szerződés hatósági jóváhagyását követő 90 (kilencven) napon belül köteles Polgárné Csire Magdolna fentiekben megjelölt bankszámlájára átutaltatni 3.080.000-Ft, azaz Három-millió-nyolcvanezer forintot, további 2.740.000-2.740.000-Ft, azaz Kettőmillió-hétszáznegyvenezer-Kettőmillió-hétszáznegyvenezer forintot pedig Szatmári Zsigmond és Szatmári Zoltán fentiekben megjelölt bankszámláira. Eladók kijelentik, hogy fenti teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik

el. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Bank az igényeltnél kevesebb kölcsönt nyújt, a különbözeti összeget önerőből megfizeti. Felek tudomásul veszik, hogy a bankkölcsön folyósítására a teljes önerő megfizetése után kerül sor. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat 2027. április 30.-ig teljes egészében megfizeti. Felek kijelentik, hogy ÁFA fizetési kötelezettségük nem áll fenn. -

4., Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanhányadokra vonatkozó rendelkezési jog átengedése a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik. -

5., Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokra vonatkozó tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásból töröljék és azokra vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

6., Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanhányadok tulajdonváltozásával kapcsolatban felmerülő mindennemű költség és kiadás egyoldalúan és teljes észében vevőt terheli. - - - - - - - - - - -

7., Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, akik sem ingatlanszerzési, sem pedig -elidegenítési tilalom vagy korlátozás alatt nem állnak. - - - - - - - - - - - -

8., Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény, valamint ennek végrehajtása tárgyában kiadott jogszabályok rendelkezései szerint földművesnek minősül, aki 512031/2/2022.04.19. számon földműves nyilvántartásba bejegyzésre került, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági száma: P000000693130, föld megszerzésével kapcsolatban tilalom vagy korlátozás alá nem esik, s vállalja, hogy a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során földhasznosítási kötelezettségének eleget tesz, Vállalja továbbá, hogy a megszerzett földet 5 évig más célra nem hasznosítja, azon vagyoni értékű jogot nem alapít. Felek rögzítik, hogy a 024/124 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanhányadokat 2023. 02. 02.-től – 2028. 02. 01.-ig terjedő határozott időre haszonbérleti jogviszony alapján az „Új Élet" Mezőgazdasági Szövetkezet, 4123 Hencida, Kossuth u. 2. sz. használja. Haszonbérleti díj a még hátralévő időre: 2026. 02. - 1027. 02. 01. 3.800-Ft/AK/év, 2027. 02. 02. – 2028. 02. 01. 4.000-Ft/AK/év. Megállapítják továbbá, hogy a 0122/16 és 0122/17 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanhányadokat 2023. 02 02-től – 2028. 02. 01.-ig terjedő meghatározott időre haszonbérleti jogviszony alapján szintén a fent megjelölt „Új Élet" Mezőgazdasági Szövetkezet, 4123 Hencida, Kossuth u. 2. sz. használja. Haszonbérleti díj a még hátralévő időre 2026. 02. 02. – 2027. 02. 01. 3.400-Ft/AK/év, 2027. 02. 02. – 2028. 02. 01. 3.400-Ft/AK/év. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a haszonbérleti jogviszony lejárta után az ingatlanhányadokat saját használatába veszi, illetőleg további haszonbérbe adja, földhasználati és földhasznosítási kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása), valamint fenti földterület megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Kijelenti továbbá, hogy a megszerezni kívánt földterülettel a jogszabályban megállapított birtokmaximum határát nem lépi túl. -

9., Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal is rendelkezik. Kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300. -

10., Felek jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a kölcsönt nyújtó MBH Bank Nyrt. jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. -

11., Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a banki kölcsön folyósítása után az arra jogosult fél az elállás jogát csak a Bank előzetes írásbeli hozzájárulásával gyakorolhatja. Felek vállalják továbbá, hogy a kölcsön folyósítása után jelen szerződést a bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem mondják fel, azt nem szüntetik meg és nem módosítják. -

12., Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanhányadok fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkezik, így a 2025. évi XLVIII. sz. törvény rendelkezései szerint betelepülőnek nem minősül. -

13., Felek megállapítják, hogy vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint minősülő, elővásárlásra jogosult földműves, akinek a lakóhelye 3 éve azon a településen van, amelynek a közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt

magánúton 20 km távolságra van, továbbá a (4) bekezdés a) pontjába foglaltaknak megfelel. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanhányadokra a 2013. évi CXXII. törvénybe és a Ptk.-ba foglalt rendelkezéseken kívül más jogszabályon, illetőleg megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultsága senkinek nem áll fenn. Eladók egyben kinyilvánítják, hogy amennyiben a jelen szerződés szerinti vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult élne az elővásárlási jogával, úgy eladók kifejezetten és kizárólag a jelen szerződés szerinti vevővel kívánnak adásvételi szerződést kötni. - - -
14., Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésével és annak ellenjegyzésével megbízzák, a kapcsolódó földhivatali és hatósági igazgatási eljárás lefolytatására, valamint a vevő vagyonszerzésével kapcsolatos B400E nyomtatvány NAV-hoz történő benyújtására meghatalmazzák dr. Magyar László egyéni ügyvédet (iroda: 4172 Biharnagybajom, Rákóczi u. 12. sz., ig.szám: Ü-100222, KASZ: 36064848), aki a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. -

Mindazokban a kérdésekben, melyekről jelen szerződés nem rendelkezik, a vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadóak. Felek átolvasás és értelmezés után kijelentik, hogy a szerződés mindenben az akaratukat tartalmazza, ezért azt helybenhagyólag aláírják.

Debrecen, 2026. november 6.

Polgárné Csire Magdolna eladó	Szatmári Zsigmond eladó	Szatmári Zoltán eladó	Tarcsi Péter vevő

Ellenjegyzem: Debrecen, 2026. november 6.

Dr. Magyar László
ügyvéd
4172 Biharnagybajom, Rákóczi u. 12.
Telefon: 06-30-565-68-63

Dr. Magyar László
ügyvéd, KASZ:36064848, ügyszám: P-2026-11-33

Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 19.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 20.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 21.
A határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 12. 22.

Szentpéterszegi Közös Önkormányzati Hivatal * Jegyzője *