ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Csiba Tiborné

, lakóhely: 6435 Kunbaja, Zrínyi Miklós utca 53. sz, tartózkodási hely: 6435 Kunbaja, Zrínyi Miklós utca 62. sz, magyar állampolgár) és

Csiba Tímea

, 6430 Bácsalmás, Gróf Széchenyi utca 24. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint **Eladók** (továbbiakban: Eladók)

másrészről

Nasz Balázs

, 6430 Bácsalmás, Zrínyi utca 35. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint **Vevő** (továbbiakban Vevő) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányba megvásárolja az Eladók kizárólagos, ½-ed – ½-ed tulajdon arányba tulajdonukat képező
Kunbaja, külterület 0142/39 hrsz. alatt felvett, 3340 m2 területű, **6,08 AK** értékű, szántó és út művelési ágú ingatlan II/2 sorsz alatti ½-ed (Csiba Tiborné Eladó tulajdonát képező), és a II/3 sorsz. alatti ½-ed (Csiba Tímea Eladó tulajdonát képező), mindösszesen **1/1 tulajdoni hányadát, és a**
Kunbaja, külterület 0142/40 hrsz. alatt felvett, 2858 m2 területű, **5,20 AK** értékű, szántó és út művelési ágú ingatlan **II/2 sorsz** alatti ½-ed (Csiba Tiborné Eladó tulajdonát képező), és a II/3 sorsz. alatti ½-ed (Csiba Tímea Eladó tulajdonát képező), mindösszesen **1/1 tulajdoni hányadát**

Eladók az ingatlanon fennálló tulajdonjogukat az okiratszerkesztő ügyvéd által beszerzett INYER/TULLAP/20261014/9729 és az INYER/TULLAP/20261014/9782 tulajdoni lappal igazolja. Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap tartalmát megismerték, eljáró ügyvéd erre vonatkozó tájékoztatását megértették.

2./ Szerződő felek az 1/ pontban megjelölt ingatlanok vételárát mindösszesen **620.000,- Ft-** ban (azaz hatszázhúszezer forint) határozzák meg mely összeget Vevő a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. „Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása" c. fejezetben (23 § - 30 §) meghatározott eljárás lefolytatását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerződésnek az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő visszaküldését követő legkésőbb 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladók részére átutalással, az Eladók által megjelölt, és az Eladók nevén vezetett bankszámlaszámra – tulajdoni hányaduknak megfelelően. (Figyelemmel a 2013. évi CCXII tv. 8 §-ban foglalt rendelkezésre.)
Az ingatlanok vételára külön – külön meghatározva az alábbi: Kunbaja, külterület 0142/39 hrsz. ingatlan vételára 340.000,- Ft, és a Kunbaja, külterület 0142/40 hrsz. ingatlan vételára 280.000,- Ft.

Csiba Tiborné (Eladó) Csiba Tímea (Eladó)

Nasz Balázs (Vevő)

3/ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmét és jelen mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott adásvételi szerződést eljáró ügyvéd csak és kizárólag akkor jogosult, illetve egyben köteles benyújtani a Bács – Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Bácsalmási (II.) Osztályához (továbbiakban Földhivatal), ha a felek igazolják írásban eljáró ügyvéd felé (drottental@t-online.hu) a teljes vételár megfizetésének a megtörténtét.

4/ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók a vételár átutalást követően, legkésőbb 2 (kettő) napon kötelesek írásban igazolni eljáró ügyvéd felé a vételár bankszámlájukon történt jóváírását, illetve Vevő is köteles haladéktalanul, írásban jelezni eljáró ügyvéd felé a vételár Eladók részére történő átutalását.
Amennyiben Eladók 2 napon belül - Vevő felhívása ellenére - sem igazolják eljáró ügyvéd felé írásban az átutalásra került mindösszesen 620.000,- Ft vételár bankszámlájukon történő jóváírását, úgy Vevő az átutalásra került vételár visszavonhatatlan utalását banki igazolással és a pénzügyi teljesítést is banki igazolással igazolhatja egyoldalúan eljáró ügyvéd részére.
Ebben az esetben eljáró ügyvéd az írásbeli banki igazolás kézhezvételétől számított legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződéseket a Földhivatalhoz benyújtja Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából. (Tekintettel arra, hogy a vételár megfizetésének ténye a fenti módon igazolásra került eljáró ügyvéd felé.)
Amennyiben sem Eladók sem Vevő nem igazolja írásban eljáró ügyvéd részére az jelen adásvételi szerződésben meghatározott mindösszesen 620.000,- Ft vételár megfizetését, úgy eljáró ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott, jelen adásvételi szerződést nem jogosult benyújtani a Földhivatalba a Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából. (Tekintettel arra, hogy a vételár megfizetésének igazolása semmilyen módon nem történt meg eljáró ügyvéd részére.)
Szerződő felek megállapodnak abban, valamint rögzítik, illetve kifejezetten kikötik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződést csak és akkor lesz jogosult, valamint válik kötelezetté benyújtani a Földhivatalhoz, Vevő javára, adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet, ha és amennyiben az ingatlan teljes 620.000,- Ft vételárának teljesítése felek részéről a fent megjelölt módon/módokon eljáró ügyvéd felé igazolásra került.
Szerződő felek megállapodnak abban, valamint kifejezetten kikötik, hogy amennyiben felek – de legalább Vevő - nem igazolja eljáró ügyvéd felé a teljes 620.000,- Ft vételár teljesítésülést, úgy eljáró ügyvéd nem válik jogosulttá a szerződést benyújtani a Földhivatalba Vevő javára, adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzés iránt, – tekintettel arra, hogy a jelen szerződés 2/ pontjában megjelölt 620.000,- Ft hiánytalan vételár igazolása eljáró ügyvéd felé semmilyen módon nem történt meg.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy ingatlanok vételára, illetve az átutalásra kerülő vételár akkor számít megfizetettnek, amikor az, az Eladók bankszámláján az átutalást követően jóváírásra is került.
Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát és a vételár megfizetésének a fent meghatározott módját, valamint az adásvételi szerződések Földhivatalba való benyújtásának a rendjét elfogadják.

5./ Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjának teher része (III) bejegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlan – nyilvántartás széljegy része feljegyzést nem tartalmaz az ingatlanokra vonatkozóan.
Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok az ingatlan – nyilvántartás adatai alapján per-igény, és tehermentesek, azokon semminemű köztartozása nem áll fenn, ezért szavatosságot vállalnak.
Eladók továbbá szavatosságot vállalnak azért, hogy jelen szerződés Földhivatalba történő benyújtásáig az ingatlanokat nem terhelik meg, akkor is per igény és tehermentes lesznek.
Amennyiben ezt Eladók megszegik, úgy kötelesek e ténynek, bármelyik fél, vagy eljáró ügyvéd általi tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül az ingatlant tehermentesíteni. Ennek hiányában Eladók kötelesek a Vevő ebből eredő valamennyi kárát és költségeit megtéríteni.

DR. Ottent[illegible] Gizella
6500 [illegible] 10.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat egyéb más, az ingatlan – nyilvántartásban fel nem tüntetett tartozás nem terheli az ingatlant érintően hatósági/vagy peres eljárás nincs folyamatban.

6./ Vevő a tulajdonjogának – ingatlan – nyilvántartásba való bejegyzésének a napján lép az ingatlanok birtokába, e naptól viseli az ingatlanok terheit, illetve élvezi hasznait.

7./ **Meghatalmazás:** Szerződő felek, így különösen nevesítve is **Csiba Tiborné** [redacted] lakóhely: 6435 Kunbaja, Zrínyi Miklós utca 53. sz, tartózkodási hely: 6435 Kunbaja, Zrínyi Miklós utca 62. sz, magyar állampolgár) és **Csiba Tímea** [redacted] /, 6430 Bácsalmás, Gróf Széchenyi utca 24. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint Eladók és **Nasz Balázs** [redacted] 6430 Bácsalmás, Zrínyi u. 35. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) Vevő **együttesen, és valamennyien** jelen szerződés aláírásával egyidőben, és jelen okiratba foglalva **megbízzák és meghatalmazzák Dr. Ottentál Boglárka ügyvédet** (6500 Baja, Szenes u. 10., KASZ: 36066568) az Eladók kizárólagos ½-ed – ½- tulajdoni arányban tulajdonát képező **Kunbaja, külterület 0142/39 hrsz.** alatt felvett, 3340 m2 területű, 6,08 AK értékű, szántó és út művelési ágú ingatlan, **és a Kunbaja, külterület 0142/40 hrsz.** alatt felvett, 2858 m2 területű, 5,20 AK értékű, szántó és út művelési ágú ingatlan mindösszesen 1/1 – 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárás lebonyolításával, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes körű, jelen jogügylettel összefüggő valamennyi eljárási cselekményre kiterjedő képviselettel, a földhivatali eljárás teljeskörű lebonyolításával, Eladók mindösszesen 1/1 – 1/1 tulajdoni hányadának ingatlan – nyilvántartásból való töröltetésével egyidőben Vevő 1/1 tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan – nyilvántartásba való bejegyeztetésével, valamint Eladók kifejezetten meghatalmazza a jelen jogügylethez kapcsolódó „tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem" elnevezésű nyomtatvány kitöltésével és aláírásával, valamint Felek a B400 adatlap kitöltésével és aláírásával, illetve a teljes körű földhivatali eljárás lebonyolításával megbízzák eljáró ügyvédet. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a megbízást elfogadja.

8./ Eladók ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanokra a tulajdonjog Vevő javára – 1/1 tulajdoni arányban - minden további megkérdezése nélkül - "adásvétel" jogcímén ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen,
valamint ezzel egyidőben
Eladók ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy – minden további megkérdezés nélkül - az 1/ pontban megjelölt ingatlanokra ½-ed – ½-ed tulajdoni arányban javukra bejegyzett tulajdonjogok az ingatlan - nyilvántartásból törlésre kerüljön.

9/ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

10/ Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 5§ 7/ pontjában meghatározott feltételeknek, határozatszáma: 510390/2/2014. 04. 24.
Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a tagja, agrárkamarai nyilvántartási száma: P000000496607

....
Csiba Tiborné (Eladó) Csiba Tímea (Eladó)

DR. [redacted] .....
Nasz Balázs (Vevő)

11/ **Vevő elővásárlásra jogosult, a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18 § (1) bek. e/ pontja szerint** olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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, **és a 18 § (4) bek. a/ pontja szerint,** legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja. (OCSG – 00056336)

12/ Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vállalja, hogy a földek használatát (1/ pontban megjelölt ingatlanok) másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 14 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi a föld használatával kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tarozása (földhasználati díjtartozása), továbbá kijelenti a 14 § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, hogy jelen tulajdonszerzését megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13 § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13 § (1) bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzett földterülettel nem lépi túl a 2013. évi CXXII. tv 16 § (1) bek. –ben meghatározott 300 ha mértékig megszerezhető földszerzési maximumot.
Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzett földterülettel sem lépi túl a 2013. évi CXXII. tv 16 § (2) bek. –ben foglalt, 1200 ha mértékig meghatározott birtok maximumot.

Vevő kijelenti, hogy részarány – tulajdonnal nem rendelkezik, hivatkozással az ingatlan – nyilvántartásról szóló 2021. C. tv. végrehajtásáról szóló 173/2023. (V.15) Korm. rend. 42 §-ban foglaltakra.

Felek rögzítik, a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.15/A § -ra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat földhasználati szerződés érinti az alábbi szerint: mindkét ingatlannak Csiba Tiborné Eladó ½-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan 2018. április 4 napjától határozatlan időtartamra ingyenes átendegés mellett, többlethasználati megállapodás alapján Csiba Tímea földhasználati joga van ingatlan – nyilvántartásba bejegyezve. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidőben kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat terhelő földhasználati szerződést legkésőbb 2027. január 1. napjával megszüntetik, és annak törlése ügyében eljárnak a Földhivatal előtt.

13/ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a jelen szerződés 2/ pontjában foglalt fizetési határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, úgy Eladó a szerződéstől elállhatnak, (ptk. 6: 154§) és ebben az esetben jelen szerződés hatályát veszti. Az elállás Eladó részéről csak és kizárólag írásban gyakorolható érvényesen, akként hogy Eladó az elállás gyakorlásával egy időben annak tényétől eljáró ügyvédet is értesítik írásban.

14/ Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékfizetési kötelezettségről teljes körű felvilágosítást kaptak, melyet megértettek, és jelen szerződést tényvázlatnak is elismerik.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan elidegenítése esetén esetlegesen fizetendő adóra és adóbevallás készítési kötelezettségre vonatkozó szabályokat ismerik.
Vevő földművesnek minősül, aki illetékmentességet igényel Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján, melynek feltételeit ismeri.
Feleket eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseiről tájékoztatta, felek hozzájárultak ahhoz, hogy okirataikról másolat készüljön. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy eljáró ügyvéd azonosításukat, a részére átadott személyi igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján elvégezze, adataikat, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a jelenleg hatályos Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe a jelen szerződés és a Vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási céljából szükséges. Szerződő felek hozzájárultak ahhoz, hogy a személyi okmányaikról készült másolatot, valamint az abban szereplő személyes adataikat eljáró ügyvéd kezelje, valamint irattárában - jelen jogügylettel kapcsolatban felhasználja és azt megőrizze.

15/ Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik a 2013. évi CCXII. tv. 17 § (2) bek.-ben. előírt, elővásárlási jogot bizonyító okiratok.

16/ Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával egyidőben tájékoztatta őket a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv, valamint a 2013. évi CCXII. tv. azon rendelkezéseiről, mely az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására, valamint az elővásárlási jog gyakorlásra, illetve a föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozik. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették.

17/ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., valamint a Mező -és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., továbbá a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rend. vonatkozó rendelkezései - az irányadók.
Jogvita esetére szerződő felek hatáskörtől függően a Bajai Járásbíróság illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen szerződés 8 (nyolc), szószerint megegyező eredeti példányban készült, melyet a felek együttes elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írtak alá, melyből egy példány biztonsági papírra került kiállításra. Jelen szerződés 1-1 (egy) példányát a felek átvették.

Baja, 2026. november 2.

.....
Csiba Tiborné (Eladó)

.....
Csiba Tímea (Eladó)

.....
Nász Balázs (Vevő)

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő - Dr. Ottentál Boglárka ügyvéd - (6500 Baja, Szenes u. 10., KASZ: 36066568) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint megfelel a szerződő felek kinyilvánított akaratának, a felek azonosítását elvégeztem, melyet követően a felek előttem írták alá az okiratot és így az aláírások valódiságát tanúsítom.
Ellenjegyzem: Baján, 2026. november 2. napján
Dr. Ottentál Boglárka ügyvéd

Szép Katalin jegyző

Záradék: A kifüggesztés időpontja: 2026.11.20.
A kifüggesztés kezdő napja: 2026.11.21.
Kifüggesztés lejár: 2026.12.21. (Ez a határidő jogvesztő!)
A hirdetőtábláról levétel napja: 2026.12.22.