A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Eladó családi és utóneve: **Gulyás Gyuláné** születési családi és utóneve: születési hely és idő: . anyja neve: lakcíme: 4172 Biharnagybajom Jókai utca 3 személyi azonosító: adóazonosító jel: személyi igazolvány száma kam az nincs adószám nincs **Eladó,** számlaszám :

családi és utóneve: **Gál Gabriella Ilona** (születési családi és utóneve: születési hely és idő: anyja neve: lakcíme: NÉMETORSZÁG Tartomány: BAYER Irányítószám: 90419 Település neve: NÜRNBERG Cím további adatai: Poppenreuther STRASSE 2. tart 4172 Biharnagybajom Jókai utca 3. személyi azonosító: adóazonosító jel szem ig lakos magyar állampolgár kam az nincs adószám nincs **Eladó,** számlaszám

családi és utóneve: **Kasza István Imre** születési családi és utóneve: születési hely és idő: . anvia neve: lakcíme: 4172 Biharnagybajom Arany János út 25. személyi azonosító· adóaz adószám kamarai azonosító · G tagja és képviselője száma OCSG hatóság: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Hajdú-Bihar Megyei Igazgatóság 4032 Debrecen Tessedik S u 1 magyar állampolgár **Vevő** között a mai napon és helyen:

1.Gulyás Gyuláné Eladó 1 /1 arányú tulajdonában áll a **Biharnagybajom zártkert 3493 helyrajzi szám** alatt felvett, 1489 nm 4.27 AK szántó művelési ágú ingatlan. Natura 2000 Terület része. . Értéke 298 900 Ft Földhasználati szerződés érinti, Kasza István Imre vevő haszonbérli 2021 09 01 től 2031 08 31 napig, haszonbér 60 000 Ft/ha
Gulyás Gyuláné 1 /2 , Gál Gabriella Ilona 1 /2 arányú tulajdonában áll a **Biharnagybajom zártkert 3494 helyrajzi szám** alatt felvett, 1493 nm 4.79 AK szántó művelési ágú ingatlan. Értéke 335 300 Ft .
Natura 2000 Terület része. Földhasználati szerződés érinti, Kasza István Imre vevő haszonbérli 2021.09 01- től 2031. 08. 31. napig, haszonbér 60 000 Ft/ha

2. Az Eladók eladjak, a Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban 1/ 1 arányban megveszi az 1 pontban leírt ingatlanokat kölcsönösen és egybehangzóan kialkudott vételár fejében..

3. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, jog és cselekvőképességük birtokában vannak, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs, írni, olvasni tudnak.

4. Az Eladó kijelenti , és feltétlen szavatosságot vállal , hogy a két ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

5. A szerződő felek az ingatlanok vételárát **összesen 634 200 Ft**-ban, azaz hatszázharmincnégyezer kettőszáz Forintban határozzák meg, melyet Vevő Eladóknak megfizet átutalással az eladók által megjelölt számlaszámokra a szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül. Eladók saját kezéhez történő teljesítésnek ismerik el a fenti számlára utalást

6 . Gulyás Gyuláné Eladó feltétel nélküli, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő kizárólagos 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék a szerződés tárgyát képező ingatlanra, a Biharnagybajom zártkert 3493 helyrajzi számú ingatlan 1 /1 részére, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja saját tulajdonrésze, 1 /1 rész törléséhez ezzel egyidejűleg.
Gulyás Gyuláné és Gál Gabriella Ilona feltétel nélküli, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő kizárólagos 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék a szerződés tárgyát képező ingatlanra, a Biharnagybajom zártkert 3494 helyrajzi számú ingatlan 1 /1 részére, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják saját , 1 /2 -1 /2 részük törléséhez ezzel egyidejűleg.

7. Vevő a szerződés hatósági jóváhagyása után veszi birtokba az ingatlant, jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, az ingatlan költségeit, a bekövetkezett károk következményeit és a kárveszélyt a Vevő köteles viselni.

8. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket a szerződéskötés költségeit a Vevő köteles megfizetni.
Vevő vállalja az Itv 26 § (1) bek p. pontban foglalt szabály megtartását, kéri az illetékmentesség alkalmazását; Az ingatlan eladásából származó jövedelem utáni adóbevallás és fizetés az Eladók kötelezettsége. Eladók több mint 5 éve tulajdonosok , adózni nem kell.

9. Vevő kijelenti, hogy jelen földtulajdonszerzése törvényes földtulajdon szerzési korlátozásba, vagy más akadályba nem ütközik, jelen ingatlan megszerzésével sincs a tulajdonába 300 ha területű termőföld,a 2013. CXXII tv 16 § (1) , (2) és (3) bek-be foglalt szabályt vevő nem sérti.
Vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő nyilatkozata: A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló

Dr. Hegedüs Gabriella
ügyvéd
4150 Püspökladány, Kossuth u. 6.
Mobil: 06 70 391 86 24

szerződésben vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.
Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félként kötelezettséget vállalok, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítom meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy – a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Mint szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozom arról, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
Vevő a törvényben foglalt kötelezettségeket vállalom és teljesítem.

Vevő helyben lakó több mint 3 éve haszonbérlő földműves , elővásárlási joga a 2013. CXXII tv 18 § (1) bek b, pont, bb, alpont alapján áll fenn mind a két ingatlan vonatkozásában..
Az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat 22/2025 (XII 22) önkormányzati rendelete elővásárlási jogot alapított, azonban a rendelet hatálya vevőre nem terjed ki, mivel vevő nem betelepülő.
Az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a kapcsolódó jogszabályok adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
11. Felek meghatalmazzák a Kissné Dr. Hegedűs Gabriella ügyvédet (székhely: 4150. Püspökladány, Kossuth u. 6.DÜK 0482) a szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a tulajdonjog bejegyzése és törlése, B400 adatlap beadása során a Püspökladányi Járási Földhivatal előtti eljárásban a teljes körű jogi képviselettel. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadta. A szerződés a megbízást tartalmazza. Felek hozzájárulnak adataik kezeléséhez és ellenőrzéséhez amit elvégeztem.
12.Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon saját kezüleg és helybenhagyólag aláírásukkal látták el.
Püspökladány, 2026. november 3.

Gulyás Gyuláné eladó Gál Gabriella Ilona eladó Kasza István Imre vevő

Készítette és ellenjegyezte: Püspökladány, 2026. 11. 03.
„Ellenjegyzem:" Kissné Dr. Hegedűs Gabriella ügyvéd KASZ36063233

Kissné Dr. Hegedűs Gabriella ügyvéd 4150 Püspökladány, Kossuth u. 6. Mobil: 06 70 391 86 24

Záradék: Közzététel napja: 2026.11.20.
Jogvesztő határidő első és utolsó napja: 2026.11.21. – 2026.12.21.
E határidő jogvesztő!