Ügyszám: 1433/2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
SZÉKELY BERTALANNÉ sz. ..... (szül.: ..... én, an.: ....., személyi száma: ..... adóazonosító jele ..... lakcíme: 4967 Csaholc, Kossuth u. 116. sz., **állampolgársága: magyar)** - mint *eladó* –,

másrészről pedig **VARGÁNÉ PIROS ILDIKÓ** sz. ..... (szül.: .....-án, an. ....., személyi száma: ....., adóazonosító jele: ....., lakcíme: 4967 Csaholc, Kossuth u. 7. sz., regisztrációs száma: **1002230955**, földműves nyilvántartási száma: **513005/2/2021.** (01. 07.), agrárkamarai azonosító: **P000000473501, állampolgársága: magyar)** – mint ***vevő*** -, között az alulírott napon és helyen a következők szerint:

1. Fent nevezett eladó ezennel eladja a
- csaholci 03/9 hrsz. alatt nyilvántartott „**szántó**" művelési ágú **10 ha. 1671 m2.** nagyságú **110,55 AK.** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanon fennálló összesen: **10998/132636-od** arányú, és a
- csaholci 015/5 hrsz. alatt nyilvántartott „**szántó**" művelési ágú **11 ha. 8040 m2.** nagyságú **145,35 AK.** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanon fennálló **630/58856-od** arányú, és a
- csaholci 027/9 hrsz. alatt nyilvántartott „**szán, kivett árok, fásított terület**" művelési ágú **16 ha. 9369 m2.** nagyságú **155,58 AK.** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanon fennálló **236/31216-od** arányú, és a
- csaholci 0135 hrsz. alatt nyilvántartott „**szántó, kivett árok**" művelési ágú **42 ha. 3273 m2.** nagyságú **495,69 AK.** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanon fennálló **3186/639636-od** arányú, és a
- csaholci 0147/1 hrsz. alatt nyilvántartott „**legelő**" művelési ágú **90 ha. 0861 m2.** nagyságú **627,95 AK.** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanon fennálló **1136160/135637200-ad** arányú tulajdoni részilletőségeit, valamint a
- csaholci 0139/4 hrsz. alatt nyilvántartott „**szántó**" művelési ágú **4964 m2.** nagyságú **6,50 AK.** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanát a kölcsönösen kialkudott – a hat ingatlan vonatkozásában – **összesen 3.000.000.- Ft.**, azaz ***Hárommillió*** forint vételárért **Vargáné Piros Ildikó** vevőnek. Szerződő felek e pontnál rögzítik, miszerint az itt megállapított vételárból a **csaholci 03/9 hrsz-ú** ingatlan-rész vételára **1.277.790.- Ft.**, a **csaholci 015/5 hrsz-ú** ingatlan-rész vételára **114.410.- Ft.**, a **csaholci 027/9 hrsz-ú** ingatlan-rész vételára **205.290.- Ft.**, a **csaholci 0135 hrsz-ú** ingatlan-rész vételára **329.490.- Ft.**, a **csaholci 0147/1 hrsz-ú** ingatlan-rész vételára **315.130.- Ft.**, míg a **csaholci 0139/4 hrsz-ú** ingatlan vételára **757.890.- Ft.**

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy csaholci 03/9, 015/5, 027/9 és a 0139/4 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapján a ***„címképzés alatt"*** megjegyzés arra utal, hogy az illetékes jegyző által indított címképzési eljárás van folyamatban. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy ezen megjelölés feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. §. (3) bekezdésén alapul, amely kizárólag az ingatlan címadatára vonatkozik, egyéb jogot, tényt vagy adatot nem érint.

2. Vevő az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlan-részeket a 2. pontban megállapított vételárért megveszi, amely vételár megfizetésének módjáról és ütemezéséről szerződő felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

Vevő az ingatlan-részek teljes vételárát, **összesen 3.000.000.- Ft**-ot, azaz ***Hárommillió*** forintot a jelen szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül – banki átutalással köteles megfizetni az eladó által külön megadott bankszámlaszáma történő átutalással.
Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetésének tényét a banki jóváírási értesítő igazolja-, mely jóváírási értesítőt a vevő köteles az utalást követő 2 munkanapos határidőn belül **Dr. Gellért-Kovács Adrienn** ügyintéző ügyvédnek eredetiben bemutatni, egy másolati példányát pedig ügyintéző ügyvéd részére átadni-, míg eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen összeg bankszámláján történő jóváírásáról haladéktalanul igazolható módon (SMS-ben, vagy e-mailben) értesiti okiratszerkesztő-ügyintéző ügyvédet. Eladó nyilatkozik, miszerint a vételár megfizetésének ezen módját – bankszámlára való utalással történő teljesítését – elfogadja és azt saját kezeihez történő teljesítésként tekinti.

3. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az Elektronikus Ingatlannyilvántartási Rendszerről lekért Tulajdonilap-másolatok (teljes, ügyleti) tanúsága szerint a csaholci 015/5 hrsz-ú ingatlanból 1567 m2. nagyságú területet 22 kV-os közcélú légvezetékre vezetékjog terheli az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 debrecen, Kossuth Lajos utca 41. sz.) javára a 153281/2/2024. (04. 29.) sz. földhivatali határozattal bejegyezve. a csaholci 027/9 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján a NATURA 2000 bejegyzés szerepel, továbbá a csaholci 0147=1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján a NATURA 2000 és VÉDETT TERÜLET bejegyzés szerepel-, továbbá ugyanezen 0147/1 hrsz-ú ingatlan-részt Halmi Károlyné sz. Veres Margit, szül: 1942., an: Kepecz Róza, lakcíme: 4967 Csaholc, Kossuth utca 114. sz.) özvegyi joga terheli. Szerződő felek egyezően adják elő, miszerint az özvegyi jog jogosultja már 2009. évben elhalálozott, erre tekintettel kérik , hogy az özvegyi jogot a tulajdonosváltozás átvezetésével egyidejűleg kérik annak törlését az ingatlan nyilvántartásból. Egyebekben az ingatlan-részek per – igény – és tehermentesek, melynek tényéért eladó teljes szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azokat semminemű elmaradott köztartozások nem terhelik.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan-részeket a jelen szerződés 7. pontjában részletezett haszonbérleti szerződés megszűnésének napján veheti birtokba, és a tényleges birtokba lépése időpontjától kezdődően húzza azok hasznait, de viseli a vele járó terheket is.

5. Eladó kiköti, hogy az ***adásvétel tárgyát képező ingatlan-részek feletti tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.*** A vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követően azonban eladó – külön okiratban rögzítetten - ***feltétlen és visszavonhatatlan*** beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlan-részekre a vevő tulajdonjoga – ***adásvétel jogcímén*** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek megállapodása alapján ezen külön okirat – a tulajdonjog bejegyzési engedély – a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést szerkesztő Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyintéző ügyvédnél ügyvédi letétként elhelyezésre került.

Ügyintéző ügyvéd a fenti tulajdonjog átruházását tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott 5 eredeti példányban készült nyilatkozatot az eladó által a vételár megfizetését igazoló értesítés birtokában jogosult és köteles benyújtani az illetékes Fehérgyarmati Földhivatali Osztályhoz a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult eredeti banki átutalási igazolással hitelt érdemlően igazolni a teljes vételár megfizetésének tényét.

Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az eladó r. visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott tulajdonjog bejegyzését engedélye. nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd részére nem adhatja ki.

Az okiratot őrző ügyintéző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a tulajdonjog bejegyzési engedélyek példányait nem használhatja fel, és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a tulajdonjog bejegyzési engedély elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

Eladó és okiratszerkesztő-ügyintéző ügyvéd az e pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

6. Vevő kijelenti, hogy **magyar állampolgár**, és „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII.** törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) **5. §. 7. pontja** szerint **földművesnek** minősül, nyilatkozik továbbá, miszerint a Földforgalmi törvény **18. §. (1)** bekezdés **d.) pontja** alapján – mint helyben lakó földművest - elővásárlási jog illeti meg az adásvétel tárgyát képező ingatlan-részek vonatkozásában azzal a további jogosultsággal, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanok közül a csaholci 03/9, 015/5, 027/9, 0135, 0147/1 hrsz-ú ingatlanokban több mint 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, (**Tulajdonszerzésének időpontjai: a csaholci 03/9 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2021. 08. 25., a csaholci 015/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2024. 04. 29, eredeti határozat: 2005. 08. 01, a csaholci 027/9 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2021. 08. 25.,a csaholci 0135 hrsz-ú ingatlan vonatkozhásában2003. 09. 15. a csaholci 0147/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2020. 12. 21.) ekként ezen ingatlanok vonatkozásában** a **Földforgalmi törvény 18. §. (3) bekezdésében foglalt rendelkezések szerint is elővásárlási joggal rendelkezik.** A vevő az itt megjelölt, ezen jogszabályhelyekre alapítja elővásárlási jogát.

7. Szerződő felek – a Földforgalmi törvény **13. §. (4)** bekezdésében foglaltakra hivatkozással – rögzítik azt, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlan-részek **2015. 10. 26.** napjától kezdődő **2035. 10. 26.** napjáig terjedő, meghatározott időre szólóan haszonbérbe van adva a csaholci székhelyű **„ERDŐHÁT" Zrt.** haszonbérlőnek. Ennek kapcsán vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az **„ERDŐHÁT" Zrt.** javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a **13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.**

Szerződő felek – a **2013. évi CXXII.** törvény (Földforgalmi törvény) **15/A. §-ban** foglaltakra hivatkozással – rögzítik, miszerint a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan-részek *2035. 10. 26-ig* terjedő meghatározott időre szólóan hatályos földhasználati szerződés – haszonbérleti szerződés alapján – haszonbérbe van adva a csaholci székhelyű **„ERDŐHÁT" Zrt.** részére. A haszonbérleti díj mértéke 70.000.- Ft/ha/év, mely haszonbérleti díj minden évben növekszik az előző évi infláció mértékével.

8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 1. pontban írt ingatlan-részek – termőföld – használatát másnak nem engedi át, azokat saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény **13. §. (3)** bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

9. Vevő – a Földforgalmi törvény **14. §. (1)** bekezdésében foglaltakra hivatkozással – teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj - , vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), nyilatkozik továbbá ezen törvényhely **(2) bekezdésében** foglaltakra hivatkozással arról, hogy vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött a jelen szerzést megelőző 5 éven belül.

10. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a **Földforgalmi törvény 21. §. (1)** bekezdésében foglaltak alapján az eladó köteles a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül ezen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére tértivevényes küldeményként megküldeni jóváhagyás, illetve a szerződés közzétételének elrendelése, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos – jegyzői hatáskörbe tartozó – eljárás lefolytatásának elrendelése céljából. Szerződő felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a jelen szerződés hatósági jóváhagyása. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új vevővel jön létre.

11. Szerződő felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, és a megtagadási ok nem orvosolható, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.

12. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a **Ptk. 1:3. §., 6:34. §., és 6:62. §.** alapján együttműködésre kötelesek-, így kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadná-, és a megtagadási ok orvosolható, úgy a megtagadó/visszautasító határozat ügyintéző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 5 munkanapon belül együttműködnek egy megismételt szerződéskötésnél, - a jelen szerződésben megállapodott lényeges szerződési feltételek (változatlan vételár, változatlan birtokbaadás) mellett.

13. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény **16. §. (1) és (2) bekezdéseiben** foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan-részek tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert azok megszerzésével sincs a tulajdonában és haszonélvezetében **300 ha.** területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi jogügylet folytán tulajdonába kerülő ingatlan-részekkel együtt sem birtokol **1200 ha.** nagyságú földterületet. ***Vevő az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §. (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással nyilatkozik arról is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.***

14. ***Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötés költségeit és a kiszabásra kerülő illetékeket a vevő viseli. Ennek kapcsán vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, és kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban írt ingatlan-részeket – termőföldet – a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földművesként, - őstermelőként – mező – illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. E kötelezettségvállalására tekintettel vevő kéri az Illetékhivatalt, hogy személyére nézve az Itv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék -, azzal hogy: a vevő kijelenti, hogy a termőföldek használatát az „ERDŐHÁT" Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4967 Csaholc, Kossuth u. 65-67. sz., cégjegyzékszáma: Cg. 15-10-040269, mezőgazdasági termelő szervezetként történő nyilvántartási száma: 510628/2015.) mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, amely termelőszervezet a vevő több mint 50 %-ban tulajdonában álló***

mezőgazdasági termelőszervezet. Az „ERDŐHÁT" Zrt. mezőgazdasági termelőszervezet – földhasználó és Vargáné Piros Ildikó vevő vállalják az 5 éves időtartam hátralévő részére, illetve a teljes 5 éves időtartamra az Illetéktörvény 26. §. (18) bekezdés ba.) és bb.) pontjaiban rögzített kötelezettségek teljesítését. Erről a földet használó „ERDŐHÁT" Zrt., és Vargáné Piros Ildikó vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön írásbeli nyilatkozatot tett, melyben az illetékmentesség engedélyezéséhez szükséges törvényi feltételek teljesítését vállalják.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten **magyar állampolgárok**, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adóbevallási és adófizetési kötelezettségének önállóan, az önadózás szabályai szerint köteles eleget tenni.

16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés végleges hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül a vevő köteles ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltozás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt-, a Sz.-Sz.-B. VMK. Fehérgyarmati Földhivatali Osztályhoz benyújtani.

17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** (továbbiakban „Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján.
A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek a Pmt. előírásainak megfelelően jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

18. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete **(GDPR)** 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli.
Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

19. Szerződő felek a B400-as adatlap jelen szerződés alapján történő kitöltésére és nevükben és helyettük történő aláírására is meghatalmazzák eljáró ügyvédet, mely megbízásokat, meghatalmazásokat eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.

20. Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó ügyintézéssel – a hatósági jóváhagyás iránti eljárásra is kiterjedően, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével bezárólag – megbízzák és meghatalmazzák Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvédet, (Iroda: 4765 Csenger, Ifjúság u. 2. sz., **KASZ: 36083586**) aki ezen megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

21. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés eredeti példányait – azok aláírását megelőzően külön-külön az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján **fém ringli gyűrűvel** úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül ne legyenek megbonthatók. Erre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a felek minden oldalon elhelyezett kézjegye mellőzhető.

Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük és – mint akaratunkkal mindenben megegyezőt – ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg írtuk alá.

Kelt, Csengerben, 2026. november 05. napján.

Székely Bertalanné eladó

Vargáné Piros Ildikó vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Csengerben, 2026. november 05. napján.

Dr. Gellért-Kovács Adrienn ügyvéd
(KASZ: 36083586)

DR. GELLÉRT-KOVÁCS ADRIENN
ügyvéd
4765 Csenger, Ifjúság utca 2.
KASZ 36083586
Mobil: 06-30-756-8059
E-mail: ugyved1111@gmail.com
Adószám: 48246158-1-35