KUNCZNÉ DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
6326 Harta, Kékesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

2-810107 jov.sz.
0291

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **Madácsi Anikó** (szül.: ., sz.sz.: anyja neve: lakcím: 6326 Harta Ráday Pál utca 4.szám, adóazonosító száma: szig.szám: bankszámlaszám: MBH Bank NyRT: magyar állampolgár), mint **eladó** (továbbiakban eladó)

másrészről: **Arnold Csaba** ., sz.sz.: anyja neve: , lakcím: 6326 Harta, Arany János utca 90/A. szám, adóazonosító száma: szig.szám: családi gazdaság tagja: földműves nyilvántartási száma: ., Kalocsai Járási Földhivatal, NAK nyilvántartási száma: magyar állampolgár), mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) együtt **szerződő felek** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Az **eladó** kijelenti, hogy a **Harta külterület 043/13. hrsz** alatt jegyzett, a természetben **6326 Harta, külterület, szántó** művelési ágú, **5,3119 ha** területtel nagyságú, **135,39 AK** értékű ingatlannak az ingatlan tulajdoni lapján – **eladó: II/10.** sorszám alatt bejegyzetten **7025/13540 arányban a tulajdonosa.**

2. Az **eladó eladja**, a **vevő megveszi** az **1.** pontban részletezett **7025/13540 arányú** (2,7556 ha, 70,24 AK) tulajdoni illetőségű ingatlant (a továbbiakban ingatlan). A **vevő** az ingatlant a szerződéskötéskor megtekintett állapotában vásárolja meg úgy, ahogyan az a természetben áll és megtalálható, valamennyi természetes és törvényes tartozékával együtt.
   Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
   - **I/2.** alatt bejegyző határozat, érkezési idő: 44342/1996.12.10. Önálló szöveges bejegyzés: 0 043/2,045.hrszámú ingatlanok összeolvasztva majd megosztva 043/3-24,045. hrszámokra.

3. A **szerződő felek** az 1. pontban körülírt, a vétel tárgyát képező ingatlan vételárát **kölcsönös megegyezéssel mindösszesen 7.000.000.- Ft** azaz Hétmillió forintban határozták és állapították meg.

4. A **vevő** a 3. pontban megjelölt vételárért az **1. pontban** részletesen körülírt ingatlant **megvásárolja. A vételár megfizetése jelen szerződés aláírását követően történik azonnal, átutalással** történő teljesítéssel, az **eladó** által jelen szerződésben megadott bankszámlára.

   Az **eladó** a vételár megfizetésének ezen pontban írt módját és idejét elfogadja, a teljes vételár átvételét **jelen okirat aláírásával is elismeri** és nyugtázza, kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Jogi képviselő felé **igazolja** a vételár részére történő teljesítését.

5. Az **eladó** kijelenti, hogy **szerződéskötésben nem korlátozott, cselekvőképes magyar állampolgár,** gondnokság alatt nem áll, és ilyen eljárás sincs ellene folyamatban, tulajdonszerzése egyéb jogi korlátozás alá nem esik, szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező, az **1.** pontban részletezett ingatlan per-, teher, és igénymentességéért, annak vonatkozásában semmi nemű köztartozása nincsen.

6. Az **eladó** kijelenti továbbá, hogy adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások az ingatlant nem terhelik, harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, vagy követelése, amely a **vevő** tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

   Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében változást nem kérelmezett, változásokról nem tud, a most megtekintett tulajdoni lap a valóságot tükrözi. Eljáró ügyvéd a tulajdoni lap nem megfelelősége tekintetében felelősségét kizárja, a tulajdoni lapon széljegy, teherbejegyzés nem szerepel.

KUNCZNÉ DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
6326 Harta, Kékesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

Madácsi Anikó	Arnold Csaba	Kuncznéné Dr. Varga Rozália
eladó	vevő	Ügyvéd

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.18. 11:22:32
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

7. A **vevő** kijelenti: **szerződéskötésben nem korlátozott, cselekvőképes magyar állampolgár,** gondnokság alatt nem áll, és ilyen eljárás sincs ellene folyamatban, tulajdonszerzése egyéb jogi korlátozás alá nem esik, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi CXXII. törvényben (továbbiakban Földforgalmi tv.) a földforgalmi törvény **5. § 2. pontja** szerint belföldi természetes személy: a magyar állampolgár, a **7., 9. pontjai** szerint: földműves, helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának a helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.
8. A vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés d) pontjába** tartozó jogosulti csoporton belül **(4) bekezdés a) pontja** szerint – **vevő** olyan helyben lakó földműves, aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (száma: **OCSG-00079778**) – **elővásárlási jog illeti meg.**
9. A **vevő** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti,
   9.1. hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt, a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek-ben meghatározott földszerzési maximumot (300 ha) nem haladja meg, a Földforgalmi törvény 13.§-ára tekintettel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,

   9.2. adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személyt illető használat esetén kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a **9.1.** pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,

   9.3. a Földforgalmi törvény 14.§-ára tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, és nem állapítottak meg a terhére földvédelmi bírságot.

   9.4. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

   9.5. Az **eladó** és a **vevő** a Földforgalmi Törvény 15/A. §-ára hivatkozással kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a szerződéskötés időpontjában hatályos földhasználati szerződés **érinti** 2021. december 01. napjától 2031. december 30. napjáig szóló határozott időtartamra, a használatért a haszonbérlő 2.994 Ft/AK/év bérleti díjat fizet meg haszonbérbeadó részére, a 2026. évi bérleti díj még az eladót illeti meg.

   9.6. **Szerződő Felek** és eljáró jogi képviselő kijelentik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Hövtv.) szerint, az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelemi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet volt, de azt az Önkormányzat képviselő testülete 2026. május 27.-ei dátummal 6/2026.(V.27) számú rendeletével visszavonta, az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelemi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet 2026. május 28-tól **nincs hatályban**.
10. A **Szerződő felek** tudomással bírnak arról, hogy
    10.1. jelen adásvételi szerződést az **eladónak** a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint

Madácsi Anikó	**Arnold Csaba**	**Kunczné Dr. Varga Rozália**
eladó	**vevő**	**Ügyvéd**

KUNCZNÉ DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
6726 Hódmezővásárhely, Kákesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
MKK: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

10.2. a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi,

10.3. a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított **15 napon belül** döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét; valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

10.4. az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot, a nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

10.5. a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a jelen pont 4. alpontja szerinti határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot,

10.6. a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a Tv.21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a Tv. végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerinti közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott anonimizált adásvétel szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére,

10.7. a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezését követően döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásáról, vagy annak megtagadásáról,

10.8. az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán és a tagok egyenlő szavazati javán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) foglal állást,

10.9. a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

11. A **Felek** kijelentik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti, **vevőt** előző elővásárlási jogosult az abban foglalt elővásárlási jogával él, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerv szerinti **vevő** helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot, úgy a jog jogosultja a **vevő** helyébe lép, és jelen szerződésben foglalt feltételekkel jogosult az ingatlan megvásárlására és birtokba vételére.

12. Az **eladó** kijelenti, hogy más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog a vétel tárgyát képező ingatlan kapcsán nem áll fenn.

13. Az **eladó** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy **vevő** tulajdonjoga **7025/13540 arányban** az **1.** pontban részletezett ingatlanra, **adásvétel** jogcímen bejegyzésre kerüljön.

14. A **szerződő felek** kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan **birtokba** adására **2027. március 01.** napjáig kerül sor.

15. A **vevő** kérelmezi az illetékes földhivataltól az **1.** pontban megjelölt ingatlanra a **tulajdonjoga 7025/13540** arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, **adásvétel** jogcímen.

KUNCZNÉ DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
26 Harta, Kékesi út 7.
Irodaszám: 59539620-1-23
Tel.: +36-30/218-8437

Magacsi Anikó	Arnold Csaba	Kunczné Dr. Varga Rozália
eladó	vevő	Ügyvéd

16. A **vevő** tudomásul veszi, hogy az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan felmerülő költségek és a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése Őt terheli.

    A **vevő** kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért szerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. p) pontja alapján **illetékmentes.**

17. Valamennyi **szerződő fél**: vagyis **Madácsi Anikó eladó, és Arnold Csaba vevő,** mint **meghatalmazók** a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák/megbízzák **Kunczné Dr. Varga Rozália Ügyvédet** – 6326 Harta, Kékesi út 7. szám KASZ szám: 36064210 - hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, valamint a jogügylet lebonyolítása során az illetékes földhivatal, illetve a mezőgazdasági szakigazgatási szerve előtt és minden más esetlegesen érintett hatóság előtt őket teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben eljárjon, meghatalmazzák a **vevő** javára történő tulajdonjog bejegyzésével, **eladó** tulajdonjogának töröltetésével, meghatalmazzák továbbá a bejegyzés alapjául szolgáló kérelmek aláírásával, meghatalmazzák továbbá az ingatlanügyi hatóságnál az iratokba történő betekintéssel, **a NAV előtt csak és kizárólag a B400E adatalap elektronikus benyújtására szólóan.**
    Eljáró és meghatalmazott jogi képviselő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2) bek-ben foglaltaknak megfelelően a jogügylet készítésére és ellenjegyzésére a **meghatalmazást valamennyi meghatalmazótól** jelen okirat ellenjegyzésével **elfogadja.** A meghatalmazás az Inytv. Vhr. 116. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. március 01. napjáig hatályos.
    Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, **szerződő felek** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a **szerződő felek** további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az ingatlan fekvése szerinti illetékes kormányhivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon.

18. A **szerződő felek** tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az Ügyvédi Kamara előírásainak megfelelően a jogügylet biztonsága érdekében köteles a **Felek** személyazonosító okmányáról fénymásolatot készíteni és megőrizni.
    Eljáró ügyvéd a **Felek** személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírtak szerint adhat. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a **Felek** a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályait tekintik irányadónak.

19. A **szerződő felek** jelen szerződés mellékleteként szereplő tényvázlatot megismerték és elfogadták, az adó- és illeték szabályok adásvételre vonatkozó előírásairól szóló tájékoztatást megértették. A **szerződő felek** kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadottaknak mindenben megfelelően készült el, az teljes mértékben az általuk előadottakat tartalmazza, továbbá elfogadják, hogy a szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel összefüggő teljes körű ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

Madácsi Anikó eladó	Arnold Csaba vevő	Kunczné Dr. Varga Rozália Ügyvéd

KUNCZNÉ DR. VARGA ROZÁLIA
ügyvéd
6326 Harta, Kékesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

Jelen ingatlan adásvételi szerződést, amely 19 (tizenkilenc) fő pontból és 5 (öt) számozott oldalból áll, **szerződő felek** elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal azt mindenben megegyezőt, eljáró és meghatalmazott jogi képviselő előtt aláírták.

Jelen okirat 9 (kilenc) – amelyből egy biztonsági okmányon – egymással szó szerint megegyező, magyar nyelvű eredeti példányban készült.
Jelen ingatlan adásvételi szerződés 1 (egy) – 1 (egy) példányban való átvételét **szerződő felek** jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Harta, 2026. október 26.

.....	.....
Madácsi Anikó	**Arnold Csaba**
eladó	**vevő**

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉS

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Kunczné Dr. Varga Rozália** (KASZ szám: 36064210) **Ügyvéd**, 6326 Harta, Kékesi út 7. szám, a fenti jogügyletre vonatkozó meghatalmazást **valamennyi meghatalmazó féltől elfogadom,** aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a **szerződő felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza, az aláírások valódiak és előttem történtek, ezért ezen okiratot ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Harta, 2026. október 26.

KUNCZNÉ DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
6326 Harta, Kékesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/216-8427
Ph

közzététel napja: 2026. 11. 25.
Jogvesztő határidő első napja: 2026. 11. 26.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.

4620/2026

HARTAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL II. FOK