A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Elektronikus
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
2026 NOV.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Vargáné Csóti Erika** sz. (, an.: szsz: , 6000 Kecskemét, Fehér utca 22/A. 2. emelet 7.. magyar állampolgár) mint **eladó és Csóti Istvánné** sz. an.: szsz.: 6430 Bácsalmás, Kunbajai út 4., tartózkodási hely: 6723 Szeged, Dandár utca 5. 3. emelet 13., magyar állampolgár) mint **haszonélvezeti jog jogosult**, továbbiakban **haszonélvező**, másrészről **Horváth Csaba** sz ., an.: szsz.: adóazonosító: 6782 Mórahalom, VI. körzet Tanya 25., magyar állampolgár) mint **vevő** között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1) Felek rögzítik, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Bácsalmás külterület 0529/7 hrsz alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, összesen 9998 nm alapterületű, 34,79 AK értékű ingatlan Csóti Istvánné javára 103819/2/2023.05.26 szám alatt bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelten, egyebekben per-, teher- és igénymentesen.

2) Fentiek rögzítése után eladó eladja az 1) pontban körülírt **Bácsalmás külterület 0529/7 hrsz** alatt nyilvántartott ingatlant per-, teher- és igénymentesen, a szavatosság magára vállalásával vevőnek a kölcsönösen kialkudott 3.000.000.-Ft azaz **Hárommillió forint vételárért.**

3) Felek rögzítik, hogy eladó és haszonélvező megállapodása alapján haszonélvezőt az ingatlan ellenértékéből (vételárából) 1.000.000.-Ft azaz Egymillió forint illeti meg, mint a haszonélvezeti jog ellenértéke.

4) Felek rögzítik, hogy az ingatlan ellenértékének megállapítása során figyelemmel voltak arra, hogy az ingatlannak hosszú, jól művelhető alakja van, magas, 34,79 AK értékű, homogén, sík felszínű.

5) Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon (földön) ültetvény, felépítmény, valamint a föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

6) Vevő az 1) pontban körülírt ingatlant általa ismert, megtekintett állapotban per-, teher- és igénymentesen a fent kitett vételárért 1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja.

Felek tudomásul vették és megértették, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) alapján jelen, tulajdonjog átruházásáról szóló adásvételi szerződés hatályossá válásához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

7) Vevő a vételárból jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet eladó és haszonélvező részére 300.000.-Ft azaz Háromszázezer forint foglalót.

Vargáné Csóti Erika eladó ..... Csóti Istvánné haszonélvező ..... Horváth Csaba vevő

akként, hogy ezen összeget átutalja Csóti István ERSTE Banknál vezetett 11600006 – 00000000 – 11464378 számú bankszámlájára.

Eladó és haszonélvező kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésként ismerik el.

Felek rögzítik, hogy a fenti összeg eladó fent megjelölt bankszámláján történő jóváírással tekintendő vevő részéről teljesítettnek, megfizetettnek.

8) Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették, tudomásul vették.

Felek kijelentik, miszerint tudomással bírnak arról, hogy abban az esetben, amennyiben az adásvételi szerződés teljesedésbe menése az eladónak felróható okból hiúsul meg, úgy eladó a foglaló összegének kétszeresét köteles vevő részére visszafizetni, míg abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedésbe menése a vevőnek felróható okból hiúsul meg, úgy vevő az adott foglalót elveszíti. Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, úgy az eladó részére átadott foglaló teljes összege visszajár a vevő részére.

9) Vevő a vételár fennmaradó részét, vagyis összesen 2.700.000.-Ft-ot azaz Kettőmillió-hétszázezer forintot jelen adásvételi szerződés – vevő tulajdonszerzésének - mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyására vonatkozó határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles egyösszegben megfizetni eladó és haszonélvező részére, akként, hogy a még hátralékos vételárrészt átutalja Csóti István jelen adásvételi szerződés 7) pontjában írt bankszámlájára.

Eladó és haszonélvező a vételár teljesítésének ezen módját elfogadja, ezt saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésként ismerik el.

Felek rögzítik, hogy a vételár a fent megjelölt bankszámlán történő jóváírással tekintendő teljesítettnek és megfizetettnek vevő részéről.

10) Felek rögzítik, hogy eladó tulajdonjogát és haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti jogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó tulajdonjogának törléséhez és vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti jogának törléséhez a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg, külön, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban járul hozzá.

11) Felek rögzítik, hogy eladó és haszonélvező a 10) pontban hivatkozott, feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési illetve holtig tartó haszonélvezeti jog törlésére vonatkozó engedélyt tartalmazó okirat négy eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezték. Letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési és haszonélvezeti jog törlési engedélyt akkor jogosult és egyben köteles az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani illetve vevőnek kiadni, amennyiben eladó igazolja, hogy a vételár részére hiánytalanul megfizetésre került.

Vargáné Csóti Erika eladó ..... Csóti Istvánné haszonélvező ..... Horváth Csaba vevő

Eladó a vételár megfizetéséről haladéktalanul, írásban köteles értesíteni letéteményes ügyvédet a csoti.erika@gmail.com e-mail címéről letéteményes ügyvéd toththamasvilmos@t-online.hu e-mail címére megküldött elektronikus üzenetben, aki a tulajdonjog bejegyzési és haszonélvezeti jog törlési engedélyt az értesítést követően haladéktalanul köteles és egyben jogosult benyújtani az illetékes földhivatalhoz.
Amennyiben eladó jelen pont szerinti kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy letéteményes ügyvéd akkor jogosult és egyben köteles a tulajdonjog bejegyzési és haszonélvezeti jog törlési engedélyt benyújtani az ingatlan-nyilvántartásba illetve vevő részére kiadni, amennyiben vevő a teljes vételár eladó részére történő megfizetését hitelt érdemlően igazolja részére. Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolását követően a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz haladéktalanul benyújtja.
Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:
- bármely vételárrészre nézve eladók teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerűen kiállított igazolása az utalási megbízás - eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára történő - teljesítésének megtörténtéről.

Felek valamint jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kifejezetten rögzítik, hogy ezen pontban foglalt rendelkezéseket mint letevő és letéteményes ügyvéd között létrejött letéti szerződésnek is tekintik, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik, azzal, hogy letéteményes kötelezettségeinek teljesítéséért díjazást nem kötnek ki.

12) Felek megértették és tudomásul vették eljáró ügyvédnek a Földforgalmi törvény elővásárlási jogra, az adásvételi szerződés elővásárlási jog jogosultjaival történő közlésére, az elővásárlásra jogosultakra, az elővásárlásra jogosultak sorendjére, az elővásárlási jog gyakorlására, valamint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó tájékoztatást.

13) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősülő belföldi természetes személy (szakképzettséget igazoló okirat száma: 83813/10/2014, földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: 510798/2014.11.03., agrárkamarai tagsági száma: P000000546801)

14) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

15) Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére tekintettel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja.

16) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a

Vargáné Csóti Erika eladó Csóti Istvánné haszonélvező Horváth Csaba vevő

földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

17) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző öt éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

18) Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

19) Vevő kijelenti, hogy személyében a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdése szerinti földszerzési maximum és birtokmaximum nem áll fenn, a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földek területnagyságának a beszámításával együtt sem haladja meg a 300 hektár mértéket (földszerzési maximum), valamint a már birtokában lévő föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földek területnagyságának a beszámításával együtt sem haladja meg az 1200 hektár mértéket (birtokmaximum).

20) Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan Csóti István , an , 6430 Bácsalmás, Juhász Gyula utca 78.) használatában van szívességi használat jogcímén. A használat kezdete 2023. május 26.

Fentiekre tekintettel a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelenleg még fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

21) Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a 2026/2027-es gazdasági év végével, de legkésőbb 2027. október 31. napjáig adja vevő birtokába és kizárólagos használatába. Vevő a birtokbaadástól kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait, valamint viseli a kárveszélyt.

22) Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan – jelen szerződésben rögzítetteken kívül - per-, teher- és igénymentes, azt sem adó, sem adók módjára behajtandó köztartozás, sem közüzemi költség, sem egyéb díj, tartozás nem terheli, és a birtokbaadás időpontjában sem fogja terhelni.

23) Felek az adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást megértették, tudomásul vették. Vevő vállalja, hogy 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 az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem

Vargáné Csóti Erika eladó Csóti Istvánné haszonélvező H[illegible]ba vevő

alapít, és azokat mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre tekintettel az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet igénybe kívánja venni.

24) Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, díjat (tulajdonilap-másolat díja, E-hiteles földhasználati lap díja, ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási-szolgáltatási díja) vevő viseli, azokat vevő köteles megfizetni.

25) Felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes, magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok.

26) Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlan fekvése szerinti önkormányzatnak (Bácsalmás Város Önkormányzata) nincs hatályos rendelete a helyi önazonosság védelmére, semmilyen olyan jogvédelmi eszközt nem vezetett be, amely jelen adásvétellel érintett ingatlan tulajdonszerzésére hatással lehet.

27) Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak a Pmt. szerinti ügyfél- átvilágítási intézkedések elvégzéséhez, személyes adataik fénymásolat formájában történő rögzítéséhez illetve a megbízás keretében történő kezeléséhez.

28) Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével az ingatlan-nyilvántartási eljárásra valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásra is kiterjedően (a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem kitöltésére, aláírására és benyújtására) Dr. Tóth Tamás Vilmos ügyvédet (6721 Szeged, Vadász utca 2/A., KASZ:36070514) bízzák meg, aki a megbízást elfogadja. A meghatalmazás kiterjed az esetleges név-, adat-, szám-elírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba kijavítására oly módon, hogy közvetlenül, a szerződés szövegében, kézírással, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátva kerül sor a kijavítására; az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazást ad eljáró ügyvédnek a NAV B400E adatlap kitöltésére és adóhatóság részére történő megküldésére.

Felek jelen okiratot – mely egyúttal tényvázlatként is szolgál - elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak és a valóságnak mindenben megfelelőt jóváhagyólag írták alá azzal, hogy mást rögzíteni nem kívántak. Felek aláírásukkal elismerik, hogy jelen okirat egy eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Mórahalom, 2026. október 29.

Vargáné Csóti Erika eladó / ..... Horváth Csaba vevő

.....
Csóti Istvánné haszonélvező

Ellenjegyzem Mórahalom, 2026. október 29. napján (KASZ:36070514)

Záradék:
Közzététel időpontja: 2026. 11. 25.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: **2026. 11. 26.** utolsó napja: **2026. 12. 28.** ***Ez a határidő jogvesztő!***

BÁCSALMÁSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

dr. Párczen Zoltán
jegyző