

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS – ELFOGADOTT VÉTELI AJÁNLAT

Szentléleki Tibor Lajos (születési neve: _____, születési hely, idő: _____,
 , an.: _____, szem. az. sz.: _____, adóaz.: _____, SZIG: _____,
 LIG: _____) sz. alatti lakos, mint **Eladó**, valamint
Major Zoltán (születési neve: _____, születési hely, idő: _____, an.: _____,
 , szem. az. szám: _____, adóaz.: _____, SZIG: _____, LIG: _____)
 magyar állampolgár, akit a Pest Megyei Kormányhivatal _____ sz. határozatával
 _____ napjával földművesként nyilvántartásba vett, Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál tagsági
 száma: _____, lakcíme: _____ sz. alatti lakos, mint **Vevő**
 (együttesen, mint Felek) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó tulajdonát képezi 1 / 1 arányban a **Szerencs külterület 0547/14 hrsz.-u.**, 21.53 Ak. értékű, 25000 nm. (2 ha 5000 nm.) térmértékű, ezen belül **a) „legelő”** (21.53 Ak, 20700 nm.) és **b) kivett, „lőtér”** (0.00 Ak., 4300 nm.) művelési ágú ingatlan, amelyet terhel III/2 sz. alatt és szerint földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog a B-A-Z Megyei Földhivatal, mint jogosult javára; továbbá III/5. sz. alatt bányászolgalmi jog 4074 nm. területre a FGSZ Földgázszállító Zrt jogosult javára, egyebekben tehermentes.

2. Az Eladó tulajdonát képezi 1 / 1 arányban a **Szerencs külterület 058/10 hrsz.-u.**, 22.34 Ak. értékű, 23332 nm. (2 ha 3332 nm.) térmértékű, ezen belül **a) kivett „mezőgazdasági tároló, udvar”** 0.00 Ak. értékű, 1854 nm. térmértékű és **b) „legelő”** 22.34 Ak. 21478 nm. művelési ágú ingatlan, amelyet terhel III/4 sz. alatt és szerint vezetékgazdálkodási jog az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára, 2240 nm-re; továbbá III/5. sz. alatt bányászolgalmi jog 4040 nm. területre a FGSZ Földgázszállító Zrt jogosult javára, egyebekben tehermentes.

Eladó szavatolja, hogy a fenti ingatlanok per, teher és igénymentesek az ingatlan-nyilvántartáson kívül is, valamint azért is szavatol, hogy az ingatlanrészeket köztartozások és egyéb tartozások sem terhelik. Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, rendeltetésszerű állapotban vannak, és az ingatlanok semmilyen hibájáról nem rendelkezik tudomással.

3. A felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja és a Vevő megveszi az 1. és 2. pontban leírt ingatlanokat, azok valamennyi tartozékával és alkotórészeivel együtt, ahogy azok a természetben megtalálhatóak, összesen **25.000.000.-Ft., azaz huszonötmillió forint** vételáron az alábbiak szerint:

Az 1. pontban rögzített Szerencs külterület 0547/14 hrsz.-u ingatlan: 3.000.000.-Ft., azaz hárommillió forint vételáron (ebből 2.000.000.-Ft. az a) pont alatti „legelő”, és 1.000.000.-Ft. a b.) pont alatti „lőtér” vételára), a 2. pontban rögzített Szerencs külterület 058/10 hrsz.-u ingatlan: 22.000.000.-Ft., azaz huszónégyezer forint vételáron (ebből 20.000.000.-Ft. az a) pont alatti „mezőgazdasági tároló és udvar” és 2.000.000.-Ft. a b) pont alatti „legelő” vételára).

Az 1. és 2. pontban leírt ingatlanokért a vételár **mindösszesen 25.000.000.-Ft., azaz huszonötmillió forint**. A felek rögzítik, hogy az 1. és 2. pontban felsorolt ingatlanokat **dologösszességnek** tekintik, mivel hasznosításuk és így értékesítésük is csak együttesen lehetséges, ezért **jogilag oszthatatlan** szolgáltatásnak minősülnek.

Ebből a Szerencs külterület 0547/14 hrsz. a) pont alatti ingatlanrészre 1.000.000.-Ft. és a Szerencs külterület 058/10 hrsz. b) pont alatti ingatlanrészre első vételárrész 2.000.000.-Ft. (összesen 3.000.000.-Ft., az hárommillió forint, ami a 2013. évi CXII tv. 19 § (5) bek. szerinti ún. egybefoglalt vételár, mivel ezen ingatlanok egymással szomszédosak).

A teljes vételárat a Vevő 2026.09.03.-án 12.00 óráig fizeti meg az Eladó teljesítési segédjének az AGRO-MAGDALENA Kft. _____ sz., adószám: _____

cégjegyzékszám: _____) sz. bankszámlájára utalással, melyről az igazolást a teljesítési segédnek az _____ címre megküldi Az Eladó vállalja, hogy a vételár beérkezését a Vevő ill. az eljáró ügyvéd felé 2026.09.03.-án 18.00-ig írásban (_____ í címmel) igazolja.

DR. BAJÁNHÁZY ISTVÁN
 ügyvéti ügyvéd

4. Az Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az 1. és 2. pontban leírt ingatlanok tulajdonjoga - saját javára **bejegyzett tulajdonjog egyidejű törlésével** - 1 / 1 arányban (ami megegyezik az egyes ingatlanok 1 / 1 tulajdoni arányával) **Major Zoltán** (sz.: , an.: , szem az. szám

magyar állampolgár) 1. sz. alatti lakos **Vevő javára** az ingatlan-nyilvántartásban **bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.**

Az Eladó továbbá jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye** az 1. és 2. pontban leírt ingatlanok vonatkozásában 1 / 1 arányban (ami megegyezik az egyes ingatlanok 1 / 1 tulajdoni arányával) az ingatlan-nyilvántartásban **feljegyzésre kerüljön.**

5. A felek nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési korlát alatt nem állnak. A helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) felhatalmazása alapján Szeréms városban nincs hatályos önkormányzat rendelet. A magyar építészetről szóló 2023. évi C tv. (Méptv.) 127. § alapján nincs elővásárlási jog az érintett ingatlanokon.

6. A felek rögzítik, hogy az 1. és 2. pontban leírt ingatlanok bejelentett földhasználója jelenleg a tulajdonos, azaz az Eladó, az tehát nem áll harmadik személy használatában. Az ingatlanok birtokába a Vevő a teljes vételár megfizetését követő napon lép, a Ptk. 6:215 § által előírt birtokátruházás napja a tulajdonjog átszállásának napja.

7. A Vevő regisztrált földműves, aki nyilatkozik arról, hogy jelen szerződéssel megszerzett ingatlan tulajdonjogát 5 éven belül nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára saját maga vagy legalább a 25%-ban tulajdonát képező mezőgazdasági termelő szervezetten keretében a birtokba lépéstől - de legkésőbb jelen szerződéskötés napjától számított 12. hónap utolsó napjától – számított 5 évig mező- vagy erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért az Itv. 26 § (1) bek. p) szerint – a 26. § (18) bek. b, pontjára is figyelemmel - fennálló vagyonszerzési illetékmentességet kéri érvényesíteni.

8. A Vevő nyilatkozik arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13.§-15.§-ban foglalt tulajdonszerzési jogosultság feltételeinek maradéktalanul megfelel.

A Vevő nyilatkozik arról, hogy a fent hivatkozott szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá nyilatkozik arról, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bek. meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. tv. 13.§)

A Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozása (2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) bekezdése).

A Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a fent hivatkozott ingatlan megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. tv. 14 § (2) bek.)

A Vevő nyilatkozik arról, hogy nem minősül pályakezdő vállalkozónak és nem fiatal földműves.

A Vevő kijelenti és egyben nyilatkozik arról, hogy a tulajdonában ill. használatában álló termőföld jelen ügylettel megszerezni kívánt ingatlannal együtt sem haladja meg a 300 hektárt ill. 6000 aranykoronát, ill. a termőföld fekvése szerinti településen az saját és közeli hozzátartozója tulajdonában ill. használatában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt sem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.

DR. BAJÁNHÁZY ISTVÁN
advokát

10. sz. 03

A Vevő kijelenti, hogy más termőföld ingatlanban már rendelkezik tulajdonnal, ezért a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9. A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. alapján nem jogosult elővásárlási jogra és más jogszabály alapján sem áll fenn elővásárlási joga.

10. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés a vételár kifizetésével lép hatályba. Az AGRO-MAGDALENA Kft. résztulajdonosa (sz: , an:

, szem. az. sz:)

sz. alatti lakos jelen szerződés aláírásával egyben készfizető kezességet vállal arra az esetre, amennyiben a vételár visszafizetésére kerülne sor jelen szerződésnek a vevővel való hatósági jóváhagyásának megtagadása esetén..

.....
Major Zoltán keze

11. A szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák a szerződést ellenjegyző dr. Bajánházy István ügyvédet az ingatlan nyilvántartási eljárásban és a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban való teljes jogkörű képviselőre, amelyet nevezett elfogad, más eljárásra (illeték, adó) jelen megbízás nem terjed ki, egyben a felek a jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják és tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd személyüket azonosította, továbbá hozzájárulnak személyes adataik kezeléséhez a fenti célra. A felek tudomással bírnak azon jogszabályi rendelkezésről, hogy jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, a felek közötti hatályosulásához pedig az, hogy a vevővel kerüljön jelen szerződés jóváhagyásra, nem pedig harmadik elővásárlási jogosult féllel.

12. Az Eladót terheli az ingatlan értékesítéssel keletkezett esetleges jövedelme után az adó bevallása és megfizetése, a vevőt pedig tulajdonjoga bejegyzésének és jelen szerződéskötés költségeinek viselése. A felek az ingatlan értékesítés miatti az állami adóhatósághoz szükséges bejelentésüket a csatolt B400 sz. adatlappal teljesítik a Földhivatal útján.

A szerződést a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Szerencsen, 2026.09.02.

...
Szentléleki Tibor Lajos Eladó

...
Major Zoltán vevő

dr. Bajánházy István ügyvéd (KASZ

) ellenjegyzem, Szerencsen, 2026-09-02 napján:

Zárókérdés: Kormányzati tulajdonosok közötti közzététel és a megfigyelt napja: 2026.09.22. KÖZLÉS kezdő napja: 2026.09.22. Ezen határozat elmulasztása jogvesztő!

DR. BAJÁNHÁZY ISTVÁN
3930 Szerencs, Deák Ferenc u. 15.
Tel.: 06 30/9743-714