

Közzététel időpontja: 2026.08.01

Aláírás: Fanyikó Ágota

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026.08.01

és utolsó napja: 2026.08.31

(a határidő jogvesztő)

Mely létrejött egyrészről

- **Bakonyi Tamás** születési neve:

(szül:

an.:

szem.az.:

adóaz.:

, állampolgársága: magyar) 2750 Nagykőrös, Október 23-a tér

8.ép. B. lph. 4. em. 14.szám alatti lakos továbbiakban, mint **eladó**

másrészről

- **Veres-Nagyfi Brigitta** születési neve:

(szül:

an.:

szem.az.:

adóaz.:

állampolgársága: magyar) 2750 Nagykőrös, Szolnoki út 14.

szám alatti lakos továbbiakban, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I./ Eladó ezennel eladja:

- az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező **Nagykőrös, zártkert 10756/1 hrsz.** alatti gyümölcsös/ és gazdasági épület művelési ágú, 5. min.o., 1066 m² területű, 3,34 Ak értékű ingatlanát,

- az 1/1 arányban tulajdonát képező **Nagykőrös, zártkert 10756/2 hrsz.** alatti gyümölcsös művelési ágú, 5 min.o., 1059 m² területű, 3,31 Ak értékű ingatlanát,

-valamint az 1/1 arányban tulajdonát képező **Nagykőrös, zártkert 10758 hrsz.** alatti szántó művelési ágú, 4. min.o., 2158 m² területű, 3,75 Ak értékű ingatlanait úgy, ahogy azok a jelenben állnak, vevő által ismert, megtekintett állapotban, melyeket vevő ezennel megvásárol.

2./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a **Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** 18.§-ban, 19.§-ban, 20.§-ban foglaltakat az ott megjelölt sorrendben és módon elővásárlási jog illeti meg. Ezen adásvételi szerződés ugyanezen törvény 21.§-ban foglalt eljárási rendben szerint föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ugyanezen törvény 23. § (1) bekezdése szerint 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 megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a 21. § (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg, de a szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot, amennyiben az arra jogosultak közül elővásárlási jogával senki sem él, úgy a Jegyző a szerződést a kifüggesztést követően az erről szóló igazolással megküldi az eladó vagy meghatalmazottja részére, amennyiben a tulajdonszerzés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a 23.§-ban foglaltak szerint jár el, a 23/A.-24.-25.-§-ban foglaltak szerint pedig beszerzi a Magyar Agrár Kamara és a helyi földbizottság nyilatkozatát, majd a 27.-28.-29-30.§ szerint

Bakonyi Tamás, eladó

2750 Nag

Veres-Nagyfi Brigitta, vevő

2750 Nag

72-7379

24-33

Benyikné dr. Huszár Ágota, ügyvéd

dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy a jóváhagyás megtagadásáról. A mezőgazdasági igazgatási szerv az döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal. Ha az eladó az adásvételi szerződésben megadta a vevő javára szóló bejegyzési engedélyt, a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az ingatlanügyi hatósággal is.

Ha az eladó az adásvételi szerződésben nem adta meg a vevő javára a bejegyzési engedélyt, a szerződést 30 napon belül kell benyújtani a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztálynak.

Amennyiben a törvényben foglalt elővásárlási jogával bármely jogosult élne, és ez a jogosult megelőzi a szerződésben rögzített vevőt, úgy a szerződés szerinti vevő helyébe változatlan tartalom mellett az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép.

Vevők tudomásul veszik, hogy helyükbe vevőként a földforgalmi törvény szerinti bármely elővásárlási jogosult azonos feltételekkel beléphet. Eladók kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a vevőkkel azonos sorban levő kíván velük szerződést kötni, akkor ők az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőivel fogják megkötni.

Szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a hatályos földforgalmi törvény rendelkezései szerint jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos kifüggesztési és egyéb hatósági jóváhagyási engedélyeztetési eljárás hosszabb időt, több hónapot is igénybe vehet.

3./ Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanok vételárát a kölcsönösen és közösen kialakított 1.500.000.- Ft azaz egymillió-ötszázezer forint összegben egybefoglalt vételárát határozzák meg, amely vételárát vevő a kormányhivatal jóváhagyását követő 15 napon belül jogosult és köteles eladó részére megfizetni eladó vezető számú bankszámlájára átutalással.

Felek megállapítják, hogy a Nagykőrös, zártkert 10756/1 hrsz. alatti ingatlan vételára 500.000.-Ft, amelyből a gazdasági épület értéke 400.000.-Ft, az alatta lévő föld értéke 50.000.- Ft a gyümölcsös értéke 100.000.- Ft, a gyümölcsfák értéke 0.- Ft, a föld értéke 100.000.- Ft, Nagykőrös, zártkert 10756/2 hrsz. alatti ingatlan vételára 500.000.-Ft, amelyből a fa értéke 0.- Ft, a föld értéke 500.000.- Ft, míg a Nagykőrös, zártkert 10758 hrsz. alatti ingatlan vételára 500.000.-Ft

Felek rögzítik, hogy a vételár akkor számít teljesítettnek, ha a vevő által átutalt fenti összeg eladó bankszámláin jóváírásra került. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár bankszámláján történő jóváírásáról az okiratot szerkesztő ügyvédet írásban e-mail formájában a drhuszaragota@gmail.com e-mail címen is értesíti. Felek ügyleti szándéka a fenti ingatlanok vonatkozásában együttesen áll fenn. Felek a vételárát ingatlanonként határozták meg és ezen vételár összességét 1.500.000.-Ft-ot fizet meg vevő eladónak. Az ingatlanok egymással szomszédosak, valamint a földek azonos járás területén fekszenek, bejegyzett földhasználójuk nincs, így a 2013. évi CXXII. törvény 19. §. (5) bek.-re figyelemmel az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. Ha a jogosult nem a dologösszességre, vagy kizárólag arra a földre tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási jog áll fenn, nyilatkozata új ajánlatnak minősül.

A felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlanok állapotát, továbbá minden egyéb, a felek által lényegesnek nyilvánított körülményt megvizsgálták. A vételár az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, mely a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Erre figyelemmel a szerződő felek a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

4./ Vevő tulajdonszerzéséhez szükséges nyilatkozatok:

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv (az Fftv.) 10. §-ának (1) bekezdése szerinti belföldi természetes személy, földművesnek nem minősül, magyar állampolgár.

Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 18. § (1) bek. pontjában foglalt jogcímen elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozik, hogy mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt [Fftv. 10. § (2) bek.].

Bakonyi Tamás, eladó

Veres-Nagyfi Brigitta, vevő

Benyikné dr. Huszár Ágota, ügyvéd

Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzéstől számított öt évig más célra nem hasznosítja [Fftv. 13. § (1) bek.].

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz földhasználati díjtartozása [Fftv. 14. § (1) bek.].

Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben az ingatlanok feletti tulajdonjog megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Fftv. 14. § (2) bek.].

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak alapján vevő nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy földszerzése hatósági engedélyköteles.

Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a fenti nyilatkozatainak valótansága, úgy az a *büntető törvénykönyv szerinti felelősségre vonását* és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetés vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

A 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §. alapján eladó kijelenti, hogy az ingatlanoknak nincs bejelentett földhasználója.

5./ Felek megállapítják, hogy a Nagykőrös, zártkert 10758 hrsz. alatti ingatlan III/3. sorszám alatt vezetékjog terheli 3 m²-re az ingatlan területéből, jogosult az MVM Áramhálózati Kft., amely vezetékjog a szerződést nem érinti, az az ingatlanon változatlanul fennmarad, ezen túlmenően eladó az 1. pontban megjelölt ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot vállalja és ezért felel.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozó rendelkezési joga nem korlátozott, és azokon semmiféle tartozás nem áll fenn. Kijelentik, hogy harmadik személynek az ingatlanokon nem áll fenn olyan joga, amely az ingatlanok eladását, azon vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, az ingatlanokkal a tulajdonost megillető jogok gyakorlását, illetve a vevő birtokbavételét akadályozná vagy hátráltatná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem tárgya házastársi közös vagyonnak. Eladó jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, és ezért szavatol is, hogy az ingatlan nincs bírói zár alatt, arra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötött, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási jog-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladó kijelenti, hogy eladói oldalról jelen szerződés az itt írt feltételekkel való fogantatását gátló vagy korlátozó egyetlen körülmény sem áll fenn. Eladó megerősíti, hogy jog- és kellékszavatosságot vállal az ingatlanokért.

6./ Vevő az ingatlanok birtokába a teljes hátralékos vételár megfizetésével egyidejűleg lép és a birtokbavételtől húzza hasznait, viseli adóit, és egyéb közterheit.

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jogügylet érvényességéhez hatósági jóváhagyás szükséges, ezért szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetését követően, külön nyilatkozatban közösen feltétlenül és visszavonhatatlanul kéri eladó tulajdonjogainak törlését, valamint az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét megadja vevő részére, mely szerint **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja** ahhoz, hogy a tulajdonjog a **Nagykőrös, zártkert 10756/1 hrsz. alatti, a Nagykőrös, zártkert 10756/2 hrsz. alatti, valamint a Nagykőrös, zártkert 10758 hrsz. alatti** ingatlanokra **1/1 tulajdoni arányban Veres-Nagyfi Brigitta vevő** nevére és javára **adásvétel jogcímén** a tulajdoni lapokon az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartási osztályánál bejegyzésre kerüljön.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy **nagykörű, magyar állampolgárok, természetes személyek** és ügyletkötési képességükben akadályoztatva nincsenek.

Bakonyi Tamás, eladó

Veres-Nagyfi Brigitta, vevő

Benyikné dr. Huszár Ágota, ügyvéd

9./ Szerződő felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő ügyvédet, hogy az ONYA rendszeren keresztül a B400E nyomtatványt benyújtsa, és tudomásul veszik a jelen szerződésből fakadó személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi magyarázatokat. Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást vevő nevére és fent megjelölt címére küldje meg.

10./ Vevő vállalja a jelen adásvételi szerződés megkötésével, az esetlegesen felmerülő vagyónáruházási illetékekkel, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését.

11./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli eladó és vevő adatainak vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítés érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjában foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladatai körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

12./ Felek közösen feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényeges tartalmának érintése nélkül.

13./ Felek kijelentik, hogy jelen szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Kijelentik, hogy az szerződés lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

14./ Szerződő felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával megbízást adnak Benyikné dr. Huszár Ágota (2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9.) ügyvédnek, hogy a jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze, a képviselőjükben a Kormányhivatal előtt eljárjon, az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az adásvétel jogcímén történő tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos eljárás során valamennyi ügyben, valamennyi hivatal előtt eljárjon. Alulírott Benyikné dr. Huszár Ágota ügyvéd a megbízást elfogadom az Üttv. 34. § (2) bek. alapján.

15./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban esetlegesen keletkező vitákat elsősorban egyeztetés útján rendezik. Amennyiben az egyeztetés sikertelen, úgy erre az esetre alávetik magukat az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság eljárásának.

16./ Jelen szerződésben nem rögzítettek a Ptk., valamint a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

Bakonyi Tamás, eladó

Benyikné dr. Huszár Ágota, ügyvéd

17./ Jelen szerződés öt számozott oldalból áll, kilenc eredeti példányban készült.

18./Jelen szerződést az eljáró ügyvéd szerződő feleknek ismertette, szerződő felek megértették, egybehangzóan tudomásul vették. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, a jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatást megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, sajátkezüleg aláírják, és a szükséges példányokat átvették.

Kelt: Nagykovács 2026. július 2

.....
Bakonyi Tamás, eladó

.....
Veres-Nagyfi Brigitta, vevo

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott Benyikné dr. Huszár Ágota ügyvéd (Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ:36081628) 2750 Nagykovács, Szabadság tér 9. sz. alatti ezen okiratot készítettem és ellenjegyzem, és ellenjegyzésemmel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Nagykovácsön, 2026. július 2. napján.

.....
Benyikné dr. Huszár Ágota

.....
Szabadság tér 9.

.....
Huszárné: 99296707-1-33

