

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Laczkó József** született
anyja neve: , személyazonosító jele
, magyar állampolgár) 6060 Tiszakécske, Lehel u. 4. szám alatti lakos, mint **eladó-továbbiakban: eladó**

(aki született
napján
szig.sz.:
adóazonosító jele:

másrészről **Páhi Zoltánné** született
, személyazonosító jele

(aki született
adóazonosító jele

napján anyja neve:

nyilvántartás száma:

Földműves nyilvántartási szám:

, szig.sz.:

agrárkamurai

, magyar
állampolgár) 6060 Tiszakécske, Móra Ferenc u. 56. szám alatti lakos, mint **vevő- továbbiakban együtt szerződő felek**
között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1.) Eladó eladja, a vevő pedig – az általa megtekintett és ismert állapotban, kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárért megveszi az eladó 1/1 tulajdoni illetőségében lévő, a BKVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában **Tiszakécske külterület 0227/5 hrsz** alatt felvett, 6060 Tiszakécske, Oláh-házi dűlő 15. 'felülvizsgálat alatt' nyilvántartott, természetben 6060 Tiszakécske, Oláh-házi dűlő 15. szám alatt nyilvántartott, összesen 3259 m2 alapterületű kivett tanya megnevezésű ingatlant,- továbbiakban :**ingatlan-1**

2.) Eladó eladja, a vevő pedig – az általa megtekintett és ismert állapotban, kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárért megveszi az eladó 1/1 tulajdoni illetőségében lévő, a BKVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában **Tiszakécske külterület 0227/28 hrsz** alatt felvett, összesen 1121 m2 alapterületű 3. min.oszt.1,75 AK értékű legelő megnevezésű ingatlant-továbbiakban: **ingatlan-2-továbbiakban együtt: ingatlanok/földek.**

3.) Eladó kijelenti, hogy a 1.) és 2.) pontban megjelölt ingatlanok per, igény és tehermentesek, melyért eladó szavatosságot is vállal, ennek igazolásul csatolja a mai napon elektronikus eljárásban lekért INYER/TULLAP/20260717/15272 és INYER/TULLAP/20260717/15245 megrendelésszámú tulajdoni lapokat, melyeket felek, mint a tényleges állapottal egyezőt elfogadnak. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon nincs másnak ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett olyan joga ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanokat, illetve annak tulajdonosát terhelő adók módjára bejhajtható köztartozás vagy más az ingatlanokat terhelő tartozás nincs és ezért szavatosságot vállal, valamint szavatol azért ezen ingatlanokkal kapcsolatban olyan jognyilatkozatot nem tett, mely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanok semmilyen polgárjogi, vagyoni jogi és gazdasági ügyletnek nem szolgálnak fedezetül és jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120.§-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek. Jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az eladó félként szerepel vagy a fent megjelölt ingatlanokra vonatkozna.

4.) Szerződő felek az 1.) pontban megjelölt **ingatlan-1** vételárát **6.100.000,-Ft azaz hatmillió-egyszázezer forint, a 2.) pontban megjelölt ingatlan-2** vételárát **300.000,-Ft azaz háromezrezer forint** összegben határozzák meg és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

5.) Eladó az ingatlanokat egybefoglalt vételáron kívánja eladni, vevő így kívánja megvásárolni tekintettel arra, hogy a 2013. évi CXXII. tv 19.§ (5) bekezdésére az ingatlanok erre alkalmasak, hiszen egymással szomszédosak. **Szerződő felek megállapodása alapján. Az 1.) és 2.) pontban megjelölt ingatlanok egybefoglalt vételára 6.400.000,-Ft azaz hatmillió-négyszázezer forint.**

6.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződéshez a 2013. évi CXXII. tv. 7 §-a, illetve 62 § -a alapján eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyása szükséges.

7.) Vevő **2026. július 17. napján** az ingatlanok 5.) pontban meghatározott egybefoglalt vételárát **6.400.000,-Ft, azaz hatmillió-négyszázezer forint** összeget az alábbiak szerint fizeti meg átutalással:

- **508.000,-Ft, azaz ötszáznyolcezer forint** összeget az OTP Ingatlanpont Kft .l vezetéli
(közlemény számú folyószámlájára

- **5.892.000,-Ft, azaz ötmillió-nyolcszázkilencvenkettőezer forint** összeget utalással eladó nevében lévő,
vezetett l számú számlaszámra

Eladó ezen teljesítést, mint saját kézhez történő joghatályos teljesítést elfogadja. A vételár vonatkozásában szerződő felek kijelentik, annak a bankszámlán való jóváírását jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtazzák.

Laczkó József eladó

Páhi Zoltánné vevő

dr. Lipóth Éva ügyvéd

8.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az 1.) és 2.) pontban meghatározott **ingatlanok (ingatlan-1, ingatlan-2) tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Páhi Zoltánné vevő javára 1/1-1/1- tulajdoni arányban, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy az ingatlan-nyilvántartásból Laczkó József eladó Ingatlanokon (ingatlan-1, ingatlan-2) fennálló 1/1-1/1-ed arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön.**

9.) Szerződő felek megegyeztek, hogy az ingatlan birtokbaadására teljes vételár megfizetésének napján kerül sor, a Vevő birtokába, átadva ezzel az ingatlan birtokjogát is a Vevő számára, aki ettől az időponttól élvezzi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

10.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok haszonbérbe nincsenek kiadva, amennyiben mégis lenne haszonbérleti szerződés azt az eladó átadja a vevőnek. Vevő a földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdés szerint kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Eladó kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 15/A. § a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti.

11.) Vevő kijelenti, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 13-14-§-ában foglaltakra hivatkozva nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, és egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12.) Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő megszerzése nem ütközik szerzési korlátba a 2013. évi CXXII. törvény 16 §-a alapján, tekintettel arra, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri a 300 hektár nagyságot (vagy 6000 aranykorona értéket), valamint a földműves, illetve mezőgazdasági termelőszervezet esetében az 1200 hektár nagyságot, az állattartó telep üzemeltetőjének, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében az 1800 hektár területnagyságot. Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik szövetkezeti részarány tulajdonnal.

13.) Vevő kijelenti, hogy az 1.) és 2) pontban megjelölt ingatlanokat, -mint földműves szerzi, (2013. évi CXXII 5§7. Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy) aki elővásárlásra jogosult a 2013. évi CXXII. tv 18. § (1) d) pontja alapján helyben lakó, (2013. évi CXXII 5. § 9.a) az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik). Vevő nyilatkozik, hogy 2007.01.08 napjától a lakcímnnyilvántartás szerint 6060 Tiszaújszállás Móra Ferenc u. 56. szám alatt él életvitelszerűen, továbbá 2013. évi CXXII. törvény 5 § 6.pontja szerinti fiatal földműves (5§ 6. a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 45. életévét még nem töltötte be) erre tekintettel, elővásárlási joga van a 18.§ (4) bekezdése b) pontja alapján, mint fiatal földműves.

Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanokat a megvásárlást követően földművesként mezőgazdasági célra kívánja hasznosítani- agrárkamrai nyilvántartás száma: P000000891739, Földműves nyilvántartási szám: 514492/2/2025.09.15.BKVM KH.

14.) Szerződő feleket eljáró ügyvéd tájékoztatta az adó és illetékfizetési kötelezettségükről és mentesség feltételeiről, melyet felek tudomásul vettek. Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, a visszerthes vagyónátruházási illeték és az ügyvédi költségek a Vevőt terhelik, míg a személyi jövedelemadó az Eladót terheli. Vevő nyilatkozik, hogy az Itv 26.§ (1) bekezdés pa) szerinti illetékmentesség alkalmazásra miszerint vállalja, hogy a termőföldek tulajdonjogát a tulajdonszerzés a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezést követő 5 év utolsó napjától a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el.

15.) Szerződő felek rögzítik, hogy mind az Eladó, mind a Vevő cselekvőképes, ügyletkötésükben semmilyen módon nem korlátozott magyar állampolgárok, akik sem elidegenítési, sem szerzési képességükben korlátozva nincsenek.

16.) Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy jelen szerződést a Földforgalmi törvény 23 § (1) / 49, § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat után az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerinti illetékes települési

dr. Lipóth Éva

Lajstromszám: 679, KASZ: 340645
Bsz.: 10102529-03055000-01003005

önkormányzat jegyzője útján a kormányzati portálon közölni kell, majd a hatósági jóváhagyás iránt eljárás kerül lefolytatásra a mezőgazdasági igazgatási jogkörben eljáró szakhatóság előtt. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személytől a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozat érkezik melyet a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása során jóváhagy, az elővásárlási jogát gyakorló személy a Vevő helyére lép és ezzel a szerződés ezen személlyel jön létre, erre eladó jelen okiratban kötelezettséget vállal.

17.) Szerződő felek aláírása során a saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a 2017.LXXVII.tv-ben rögzített ügyfélezonosítási kötelezettségének eleget tegyen, valamennyi általuk közölt adatukat kezelje, okmányaikról másolatot készítsen. Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy elolvasták és megértették eljáró ügyvéd – mint adatkezelő – tájékoztatását a 2016/679/EU rendelet (GDPR) által biztosított jogokról, illetve az adatkezelés céljáról. Felek tudomásul veszik, hogy az adatkezelés jogalapja a GDPR 6.cikk (1) c. pontja, tekintettel arra, hogy az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó 2017.LXXVIII.tv 34.§ (9) bekezdésében előírt jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges. Az adatkezelés időtartama a 2017.LXXVIII.tv 53.§ (5) bekezdésében rögzítettek szerint 10 év.

18.) Felek meghatalmazzák **Dr. Lipóth Éva ügyvédet** - 6000 Kecskemét, Forrás u. 2/A KASZ:36064599 nyilvántartva Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara által –az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, akinek meghatalmazása a földhivatali eljárásra is kiterjed, különösen kiterjed, mezőgazdasági igazgatási szerv előtt eljárásra is kiterjed, vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló, eladó tulajdonjogának törlésére irányuló eljárásra, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd az okirat aláírásával elfogadja. Vevő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, s egyben nyugtázza, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őt arról, hogy a **visszterhes vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyomtatvány 2025. március 5-től elérhető az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban B400E néven. Az adatlapot a vagyonszerző(k)nek kell kitöltenie és benyújtania.** Az adatlap a Belépés - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA) útvonalon a Bejelentések/Illetékek almenüpontban érhető el az ONYA felületén. Felek rögzítik, hogy Eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd nem rendelkezik meghatalmazással a NAV előtti eljárásra. Eladó tájékoztatásra került az Szja tv. 59-64§ tartalmáról, tehát az Ingatlan megszerzési és eladási árának megszerzésre fordított költségekkel csökkentett pozitív különbözete (jövedelem) után 2027.05.20-ig 15% szja fizetési és bevallási kötelezettség terhel(het)i őket.

Felek a tájékoztatást megértették, és egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy kifejezetten kérik a mezőgazdasági szakigazgatási szervet, hogy a hivatkozott jogszabályi rendelkezés ellenére a jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket a feleket teljes jogkörrel képviselő okiratszerkesztő ügyvéd részére szíveskedjen megküldeni.

19.) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), és a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései az irányadók.

20.) A Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a Magyar Ügyvédi Kamara a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról, szóló MÜK szabályzatában foglalt kötelezettségeiről, különösen a Felek JÜB rendszeren keresztüli ellenőrzéséről és átvilágításáról, valamint bejelentési kötelezettségéről, amennyiben pénzmosásra, terrorizmus finanszírozására, vagy dolog büntetendő cselekményből való származására utaló adat, tény, körülmény merül fel.

A Felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, és az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak. Egyúttal Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, büncselekmény - így különösen pénzmosás - törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik. Felek kijelentik, hogy jelen okirat 20 pontból és 3 oldalból áll, 8 eredeti példányban készült és annak egy ellenjegyzett példányát felek átveszik, melyet az okirat aláírásával elismernek és nyugtáznak. Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás... után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

A szerződés hatályos kezdő napja: 2026.08.03.
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló 60 nappal utolsó napja: 2026.09.02.
Amelynek elmulasztása jogvesztő!

Tiszakécske, 2026. július 17.

Lačzkó József eladó

Tiszakécske, 2026.09.03.

Pál Zoltánné vevő

jegyző

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő Dr. Lipóth Éva ügyvéd, aláírással igazolom, hogy a fenti okirat mindenben megfelel a jogszabályi rendelkezéseknek, a fél kinyilvánított akaratát tartalmazza. Dr. Lipóth Éva ügyvéd nyilatkozik továbbá, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak és tanúsítom, hogy a felek a személyi azonosságuk igazolása után azt előttem aláírták, ezért ellen jegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ: 36064599

A szerződést ellenjegyzem Tiszakécskén, 2026. július 17. napján

6000 Kecskemét, Forrás u. 2/A
Adószám: 50162242-1-23
dr. Lipóth Éva ügyvéd
Bsz.: 10102529-03055000

