

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Juhász István születe** (aki született) napján, anyja neve: , személyazonosító jele , adóazonosító jele szem.ig.sz.: , magyar állampolgár) 3323 Szarvaskő, Teréz u. 9. szám alatti lakos, mint **eladó**

másrészről **Nagy László született** (aki született) napján, anyja neve: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , szem.ig.sz.: , magyar állampolgár) 6060 Tiszkécske, Szolnoki út 1. B lph. 2/6. szám alatti lakos, mint **vevő-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 kialakult és elfogadott vételárért megveszi az eladó 1/1 tulajdoni illetőségében lévő, a BKVM KH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában **Tiszkécske külterület 0212/36 hrsz** alatt felvett, összesen 5 min.o. 9140 m2 alapterületű 11,15 AK értékű szántó megnevezésű ingatlant.

2.) Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan per, igény és tehermentes, melyért eladó szavatosságot is vállal, ennek igazolásul csatolja INYER/TULLAP/20260713/12903 megrendelésszámú mai napon elektronikus eljárásban lekért e-hiteles tulajdoni lapot, melyet felek, mint a tényleges állapottal egyezőt elfogadnak. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon nincs másnak ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett olyan joga ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant, illetve annak tulajdonosát terhelő adók módjára bejhajtható köztartozás vagy más az ingatlant terhelő tartozás nincs és ezért szavatosságot vállal, valamint szavatol azért ezen ingatlannal kapcsolatban olyan jognyilatkozatot nem tett, mely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan semmilyen polgárjogi, vagyoni és gazdasági ügyletnek nem szolgál 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 ingatlanra vonatkozna.

3.) Szerződő felek az 1.) pontban megjelölt **ingatlan** vételárát **7.000.000,-Ft azaz hétmillió 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.

4.) 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.

5.) Vevő az ingatlan 3.) pontban meghatározott vételárát az alábbiak szerint fizeti meg:

a) Vevő a vételárból **2026. július 13. napján** megfizet **700.000,-Ft azaz hétszázezer forint** összeget, melyet szerződő felek, mint foglalt határoznak meg. Szerződő Felek az eljáró ügyvéd tájékoztatását a foglalt jogi természetével kapcsolatban tudomásul vették és szabályait magukra nézve kötelezőnek fogadják el. A teljesítés meghírusulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. A szerződés teljesülése esetén a foglalt összege a vételárba beleszámít.

Szerződő Felek megállapodása alapján a foglalt vevő az alábbiak szerint teljesíti :

- Vevő **2026. július 13. napján 508.000,-Ft, azaz ötszáznyolcezer forint** összeget az OTP Ingatlanpont Kft. vezett (közlemény) számú folyószámlájára átutalással teljesíti. Eladó ezen teljesítést, mint saját kézhez történő joghatályos teljesítést elfogadja. A vételárrészlet utalással érkezett összege vonatkozásában szerződő felek kijelentik, hogy azt a bankszámlán való jóváírás napjával tekintik teljesítettnek. Szerződő Felek megállapodása alapján ezen összeg a szerződés meghírusulása esetén vevő részére a meghírusulást követő 8 napon belül visszafizetésre kerül.
- Vevő **2026. július 13. napján** megfizet **192.000,-Ft, azaz egyszázkilencvenkettőezer forint** összeget utalással eladó nevén lévő vezett számú számlaszámra, melynek bankszáman történt jóváírását szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. Eladó ezen teljesítést, mint saját kézhez történő joghatályos teljesítést elfogadja.

b.) Vevő a vételár második részletét **6.300.000,-Ft, azaz hatmillió-háromszázezer forint** összeget a hirdetményi kifüggesztés eredményes-elővásárlásra jogosult bejelentkezése nélkül- leteltét követő jegyzői teljesítés eljáró ügyvéd részére kézhezvételét követő 5 napon belül fizeti meg, oly módon, hogy annak összegét eladó nevén lévő

vezetett számú folyószámlájára átutalással teljesíti. Eladó vevői ily módon történt teljesítését saját kezhez történő joghatályos teljesítésként elfogadja és a bankszámlán való jóváírás napjával tekinti azt teljesítettnek.

6.) Szerződő felek egybehangzóan kérik, **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Nagy László vevő javára az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzésre kerüljön az ingatlannyilvántartásba az ingatlan-nyilvántartó hatóság felé történt benyújtástól számított 6 hónap időtartamra. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.** Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytr. 45. §-ában foglaltak alapján kerül bejegyzésre a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően egyező akarat mellett ismételt benyújtják a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

7.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlan tulajdonjoga **adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Nagy László vevő 1/1 tulajdoni arányban, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy az ingatlannyilvántartásból Juhász István eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön, abban az időpontban, amikor a teljes vételár kiegyenlítésre került és a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerül.**

8.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, továbbá az eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot külön okiratba foglalva megadják, annak 6 (hat) eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik. Okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe vételéről letéti szerződést készít, a letéti szerződés igazolja a letétbe vételt. Eladó jelen okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésnek tényéről haladéktalanul, legkésőbb 1 munkanapon belül értesíti eljáró ügyvédet lipoth.eva@t-online.hu címre megküldött elismerő nyilatkozat útján. Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt benyújtja a Földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzése céljából, illetve kiadja a Vevő részére. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítésről történő értesítés elmaradása esetén vevő jogosult a bank által kiállított az átutalásról szóló igazolás bemutatására és ezen esetben okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a bejegyzési engedély benyújtására. Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez, tulajdonjog törléséhez szükséges okiratot az eladó és vevő előtte aláírta, illetve azt részére letétbe átadta.

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 élvezni annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

10.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan haszonbérbe nincsen 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 földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti.

11.) Vevő kijelenti, 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 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 1. pontban megjelölt ingatlant a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként** vásárolja meg. Vevő kijelenti, hogy nincs a birtokában 1 hektár nagyságú földterület, és az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő megszerzésével együtt sem éri el az 1 hektárt, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi

CXXII. törvény 10 § (2) bekezdése alapján jogosult termőföld tulajdonjogának megszerzésére. Vevő nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

13.) 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.

14.) 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.

15.) 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 szerint illetékes települési 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.

16.) Szerződő felek aláírása során a saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a 2017.LXXVII.tv-ben rögzített ügyfélazonosítási kötelezettségének eleget tegyen, valamennyi általuk közölt adatukat kezelje, okmányairól másolatot készítsen. Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy elolvasták és megértették eljáró ügyvéd – mint adatkezelő – tájékoztatását a 2016/679/EU rendelet (GDPR) által biztosított jogairól, 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.

17.) 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 mezőgazdasági igazgatási szerv előtt eljárásra, a földhivatali eljárásra is kiterjed, különösen kiterjed a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre irányuló, vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló, eladó tulajdonjogának törlésére irányuló eljárásra, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd az okirat aláírásával elfogadja.

18.) Vevő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, s egyben nyugtázza, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a **visszerthes vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyomtatvány 2025. március 5-től elérhető az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban B400E néven. Az adatlapot a vagyonszerző(k)nek kell kitölteniük és benyújtaniuk.** 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.

19.) 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 okmányairól történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak. Egyúttal Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, bűncselekmény - így különösen pénzmosás - törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik. Eladó kijelenti, hogy a vételárra vagyoni jogi igényt senki nem támaszthat.

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

dr. Lipóth Éva

ügyvéd

6000 Kecskemét, Forrás u. 2/A

Adószám: 50162242-1-03

Lajstromszám: 679, KASZ: 36064599

Bsz.: 10102529-03055800

Dr. Lipóth Éva ügyvéd

Felek kijelentik, hogy jelen okirat 19 pontból és 4 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 aláírták.

Tiszakécske, 2026. július 13.

Juhász István eladó

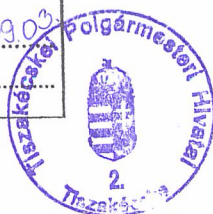
Nagy László vevő

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. Nyilatkozik továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017(XI.20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ: 36064599

A szerződést ellenjegyzem Tiszakécskén, 2026. július 13. napján.

Dr. Lipóth Éva ügyvéd

KIFÜGGESZTÉSI ZÁRADÉK	
A szerződés kifüggesztésének napja:	2026.07.03.
Közlés kezdő napja:	2026.07.03.
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitvaálló	
60 napos határidő utolsó napja:	2026.09.02.
amelynek elmulasztása jogvesztő!	
A hirdetőtábláról történő levétel napja:	2026.09.03.
Tiszakécske,	2026.09.03.
	jegyző



dr. Lipóth Éva
 6000 Kecskemét, Forrás u. 2/A
 Adószám: 50162242-1-23
 Lajstromszám: 679, KASZ: 36064599
 Bsz.: 10102629-05085000-0100