

A 2013. évi CCXII. Tv. (Fétv.) alapján és a 2013. évi CXXII. Tv. (Földforgalmi tv.) alapján termőföld adásvételére vonatkozóan az alábbi egységes okiratba foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026.08.05.

kötik, az alulírott napon és helyen az alulírott szerződő felek:

és utolsó napja: 2026.09.04.
(a határidő jogvesztő)

Eladó, tulajdonos:

- **Karai Miklósné** születési neve sz: an:
szsz: szig.szm: akcím.k.száma: aj:
magyar állampolgár) 2750 Nagykőrös, Kárász utca 5/A. sz. alatti lakos

Vevő:

- **Kustár Tamás Balázs** születési neve: (szül.
an.: szsz.: új: földműves nyilvántart.
száma: kamarai tagsági száma:
magyar állampolgár) 2750 Nagykőrös, Jósika u. 4. sz. alatti lakos

INGATLAN(OK) ADATAI

- 1.) Eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező **Nagykőrös külterület 0491/27 hrsz.** alatt felvett, szántó (16 ha 3523 m²) és erdő (3213 m²) megjelölésű, összesen 16 ha 6436 m² területű, 415.82 AK értékű ingatlanából **1/3-ad tulajdoni hányadot**, úgy ahogy a jelenben áll, vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel megveszi azt.

VÉTELÁR

- 2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőség vételárát kölcsönösen kialakított **13.000.000 Ft-ban**, azaz **Tizenhárommillió forintban** jelölik meg, mely vételárat vevő eladó által megjelölt számai folyószámlaszámra utalja jelen okirat aláírásával egyidejűleg, melyhez eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul és eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a bankszámláján a 13.000.000 Ft vételár jóváírásra került, melyet saját kézhez történő joghatályos teljesítésnek ismer el és kijelenti, hogy a vételárból eredően semminemű további követelést nem támaszt vevővel szemben.

TULAJDONSZERZÉSI JOGOSULTSÁG FELTÉTELEIRE VONATKOZÓ VEVŐI TELJES BIZONYÍTÓ EREJŰ MAGÁNOKIRATBAN TETT NYILATKOZATA

- 3.) Kustár Tamás Balázs, vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7.) pontja szerint földműves.
- 4.) Vevő a Földforgalmi tv. 13-15 §-ai szerint az alábbi nyilatkozatot teszi:
 - a.) A vevő – Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.-ben meghatározottak szerint 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 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve Földforgalmi tv. 13 §. (3) bek.-ben foglalt eseteket.
 - b.) Vevő - a Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.-ben meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
 - c.) Vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.-ben meghatározottak szerint nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 5.) Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

- 6.) Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
- 7.) Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár.
- 8.) (Földforgalmi tv. 13-16.§-ban foglaltaknak megfelel és ezen jogszabályi helyet a maga részéről tudomásul veszi és e körben jelen okiratban kijelenti, hogy ezen jogszabályi feltételeknek megfelel.)
- 9.) A Földforgalmi tv. által előírt jognyilatkozatokat jelen szerződésben, mint írásbeli magánokiratban kinyilvánítja a fentiek szerint és jelen okirat aláírásával ezen nyilatkozatát okírat szerkesztő ügyvéd előtt kijelentette és saját kezűleg aláírta.
- 10.) Eladó kijelenti, hogy a Kustár Tamás Balázs 2026. 12. 31. napjáig a föld használója, az egész ingatlan haszonbérleti díja 1.500.000 Ft/év, ezen 1/3-ad földrészletre vonatkozóan 500.000 Ft/év.

VEVŐ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTSÁGÁNAK SORRENDISÉGE

- 12.) Vevő kijelenti, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjét tekintve a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §. (1) bek. b.) pont bb.) pontja alapján olyan földműves, aki földet használó földműves és helyben lakó.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN HIRDETÉMENYI ÚTON TÖRTÉNŐ KÖZLÉS ÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

- 13.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet értelmében az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést hirdetményi úton kell közölni – a Földforgalmi tv. szabályaira figyelemmel gyakorolhatják az elővásárlásra jogosultak a jogaikat.

TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS, TULAJDONJOG BEJEGYZÉS

- 14.) Eladó ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul **1/3-ad tulajdonjogának törlésével** egyidejűleg, hogy vevő a tulajdonjogot az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/3-ad tulajdoni illetősége vonatkozásában saját nevére és javára, **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Ezt szerződő felek kifejezetten kéri is.
- 15.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen jogügylet jogérvényességéhez a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása szükséges, a tulajdonjog bejegyzésének a feltétele a szerződés jóváhagyása.
- 16.) Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben elővásárlásra jogosulttal jön létre a szerződés – a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozata alapján – és a szerződés szerinti vételár megfizetésre kerül, úgy köteles tulajdonjog bejegyzési engedélyt adni az elővásárlásra jogosultnak. Ezzel egyidejűleg törlésre kerül minden olyan bejegyzés az ingatlan-nyilvántartásba, amely Kustár Tamás Balázs javára szól.

BIRTOKBA ADÁS, BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

- 17.) Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőség birtokába a mai nappal lép, a belépés napjától szedi annak hasznát, viseli annak terhet.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 18.) Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőség teher-, per és igénymentességéért.
- 19.) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok.

- 20.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései is az irányadók, illetőleg a 2013. évi CXXII. tv. és az ehhez kapcsolódó jogszabályok és a 2013. évi CCXII. tv. az irányadó.
- 21.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylet vételár tekintetében a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.
- 22.) Eladó tájékoztatják vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőséget már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő földhasználati szerződés nem érinti, egyebekben kijelentik, hogy földhasználati szerződés nem érinti az 1. pontban megjelölt ingatlant.
- 23.) Felek tudomásul veszik a hatályos adó- és illetékrendelkezéseket azzal, hogy Kustár Tamás Balázs, vevő kéri az Itv. 26.§ p) pontja alapján az illetékmentesség megállapítását azzal, hogy a birtokbavételt követő öt évig vállalja a jogszabályban előírt kötelezettséget.
- 24.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
- 25.) Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik és a szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az ingatlan adásvételi jogügylettel kapcsolatos anyagi- és eljárásjogi szabályokról teljes körű tájékoztatást kaptak a vonatkozó adó- és illetékfizetési szabályokkal kapcsolatosan is, melyet felek megértettek és elfogadtak. Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és akadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt) 73. §-ában meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre, illetve a JÜB-ön keresztül az adatok ellenőrzésre kerültek, mely tekintetében valamennyi szerződő fél hozzájárult adatai lekérdezéséhez.
- 26.) A felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. §. (1) bek. értelmében jelen szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. A 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat alapján a felek azonosítása megtörtént.
- 27.) Ügyfélként megjelentek, azaz eladó és vevő akként nyilatkoznak, hogy a másik fél adatainak hatósági nyilvántartásban történő ellenőrzésének lehetőségéről tudomást szereztek eljáró ügyvédtől, az on-line adatigényléssel nem kívánnak élni. Minden megjelent ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra.
- 28.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a Nagykőrös Város Önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.
- 29.) Felek tudomásul veszik a hatályos adó- és illetékrendelkezéseket és vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást vevő nevére és a címére küldje meg a 23. pontra figyelemmel.
- 30.) Jelen szerződés négy oldalas, nyolc eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmány felhasználásával, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.
- 31.) Ezen okirat készítésének a díja, a bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség az ügyvédi munkadíj vevő terhét képezi.
- 32.) Ezen okiratot a Dr. Czira Ügyvédi Iroda készítette, ügyintéző Dr. Czira Enikő ügyvéd ellenjegyezte, akit a Pest Megyei Ügyvédi Kamara III/241. sz. alatt tart nyilván, akit a közvetlenül érintett valamennyi személy egybehangzó nyilatkozata alapján ezennel meghatalmaznak arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapját a nyilvántartási rendszerből letöltse és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, a felek egybehangzó

nyilatkozata alapján elkészített adásvételi szerződés ellenjegyzésére és ingatlanügyi hatóság előtti képviseletre és az ONYA-rendszerben való bejelentés során (ingatlan szerzésére vonatkozó), mely meghatalmazást és megbízást az ügyvédi iroda nevében Dr. Czira Enikő ügyvéd elfogad jelen okirat aláírásával egyidejűleg és ellenjegyzésével azzal, hogy szerződő felek ezen meghatalmazása és megállapodása az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan, a tulajdonjog bejegyzéséig, meghatározott ideig tart.

Felek ezen okiratot elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Nagykőrös, 2026. július 13.

.....
Karai Miklósne, eladó

.....
Kustár Tamás Balázs, vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott Dr. Czira Enikő ügyvéd (Pest Megyei Ügyvédi Kamara III/241. Ügyvédi ig. száma: Ü-106233, KASZ: 3605 8676) 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1. em. 4. sz. alatt ezen okiratot készítem és ellenjegyzem, és ellenjegyzéssel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá
Nagykőrös 26. július 13. napján

