

Kijelölt: 2026. 08. 04.
Kijelölt: 2026. 09. 03.
E határozat jogerős!
Kérel: 2026. 09. 04.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Illés Józsefné (születési családi és utóneve:

születési hely, idő:

, anyja születési családi és utóneve:

személyi azonosítószáma:

adóazonosító jele:

, szigsz:

lakcímgysz:

, magyar

állampolgár,) lakóhelye: 7253 Szabadi, Ady Endre utca 2., mint Eladó

másrészről

Emődi Roland Péter (születési családi és utónév:

, születési hely, idő:

anyja születési és utóneve:

, személyi

azonosítószáma:

adóazonosítószáma:

szigsz.

lakcímgysz.:

földműves nyilvántartási száma:

magyar

állampolgár)lakóhelye: 5137 Jászkisér, Jókai utca 27., mint Vevő

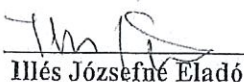
Eladó és Vevő (a továbbiakban „Felek” vagy „Szerződő Felek”) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./A Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratot készítő ügyvéd által 2026. július 15-én a Jász-Nagykun Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály illetékes I. számú Földhivatali Osztályától (továbbiakban: Hivataltól) lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága Illés Józsefné Eladónak 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a jászkiséri 0161/12 hrsz.-ú, természetben Jászkisér, külterületén található 4 ha 5256 m² területű, 171,70 AK értékű szántóként nyilvántartott művelési ágú termőföld ingatlan és Illés Józsefné Eladónak 323/2705 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a jászkiséri 0863/3 hrsz.-ú, természetben Jászkisér, külterületén található 7 ha 7292 m² területű, 27,05 AK értékű erdőként nyilvántartott művelési ágú termőföld ingatlan. Az Eladó nyilatkozza, az erdő művelési ág vonatkozásában, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló tv. illetve a Ptk., valamint más jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

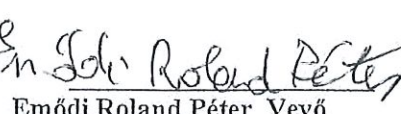
2./Az Eladó az 1. pontban meghatározott a jászkiséri 0161/12 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a jászkiséri 0863/3 hrsz.-ú ingatlan 323/2705 tulajdoni hányadát a Vevőnek eladja, a Vevő az ingatlanokat az Eladótól adásvétel jogcímén megveszi.

A Szerződő felek adásvétel tárgyát képező a jászkiséri 0161/12 hrsz.-ú ingatlan vételárát 13.300.000 -Ft-ban azaz Tizenhárommillió- háromszázezer forintban, a jászkiséri 0863/3 hrsz.-ú ingatlan vételárát: 276.000 -Ft-ban azaz Kettőszázhetvenhatezer forintban határozzák meg. A Szerződő felek rögzítik, hogy az ügylet során sem az Eladót, sem a Vevőt nem terheli ÁFA fizetési kötelezettség. A Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott vételár a földek önálló értéke, az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

A Szerződő felek nyilatkoznak, hogy kölcsönösen kialakított vételár a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 24. § (3) h) pont ha) és a hb) alpontjaiban foglaltaknak megfelel és a jászkiséri 0161/12 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásban nem haladja meg a földnek a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét, a jászkiséri 0863/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásban nem haladja meg a földnek 50 éves termelési ciklusra számított jövedelemtermelő képességét.


Illés Józsefné Eladó

Dr. Makai Gabriella ügyvéd
Iroda, levelezési cím:
5055 Jászládány, Újszászi út 1.
Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán u. 6.
Telefon: +3630/240 4747
A.sz.: 52421503-1-36; KASZ: 36064911
e-mail: gabrielamakai@freemail.hu


Emődi Roland Péter Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:

Jászládányon, 2026. július 16 -án

Dr. Makai Gabriella egyéni ügyvéd Ügyvédi Iroda: 5055 Jászládány, Újszászi utca 1., Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán utca 6. Kamarai azonosító szám: 36064911.)

A Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézbesítésétől számított 15 napon belül egy összegben, átutalással fizeti meg az Eladó részére.

Illés Józsefné Eladó 13.576.000-Ft vételár megfizetését fia Illés Gábor László CIB Banknál vezetett 11100207 - 80031717 - 33000009 számú számlájára kéri átutalni. Illés Józsefné Eladó a jelen szerződés aláírásával a 13.576.000-Ft vételár megfizetését a 11100207 - 80031717 - 33000009 számú számlára saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár kifizetése, akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a fentiekben megadott bankszámla jóváírásra kerül.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogyha a Vevővel egy rangsorban lévő elővásárlásra jogosult tesz vételi ajánlatot az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, az ingatlant Vevőnek kívánja értékesíteni.

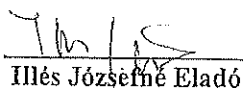
A Szerződő felek rögzítik, hogy tisztában vannak azzal a ténnyel, hogy jelen szerződés érvényességének a feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, az ezzel kapcsolatos teljes körű kioktatást az okiratot készítő ügyvéd részéről a Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik.

A Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Földhivatal megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát és elrendeli szerződés közzétételét, ezzel egyidejűleg megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot –a föld tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződés benyújtása-tényének feljegyzésére. (Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés.)

3./ A Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó tulajdonát képező az adásvétel tárgyát képező 1.pontban meghatározott jászkiséri 0161/12 hrsz.-ú ingatlan és a jászkiséri 0863/3 hrsz.-ú ingatlan földhasználatlaltal nem terheltek és az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat egy már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépett földhasználati szerződés nem érinti. A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokát az az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követő 90 napon belül a Vevő javára átruházza. A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokának átruházásig az Eladó viseli az ingatlanok összes terhét és húzza annak összes hasznát. A birtokba lépés napjától pedig a Vevő viseli az ingatlanok költségeit és húzza hasznait.

4./ A Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § -14. §- ban foglalt feltételeket. A Vevő a jelen szerződés aláírásával 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. Nyilatkozza továbbá, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlaltal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Nyilatkozza továbbá azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Az Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanok teljes per-, teher- és igénymentességét. Az Eladó kötelezi magát, hogy a jelen szerződésben meghatározott az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat semmilyen jogcímen nem terheli meg.


Illés Józsefné Eladó

Dr. Makai Gabriella ügyvéd
Iroda, levelezési cím:
5055 Jászládány, Újszászi út 1.
Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán u. 6.
Telefon: +3630/240 4747
A.sz.: 52421503-1-36; KASZ: 36064911
e-mail: gabriellamakai@freemail.hu

2


Emődi Roland Péter Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem :

Jászládányon, 2026. július 16 -án

Dr. Makai Gabriella egyéni ügyvéd Ügyvédi Iroda: 5055 Jászládány, Újszászi utca 1., Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán utca 6. Kamarai azonosító szám: 36064911.)

-A Vevő nyilatkozza az 1. pontban felsorolt adásvétel tárgyát képező: a jászkiséri 0161/ 12 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában és a jászkiséri 0863/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, hogy elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése d. pontja alapján áll fenn, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

A Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdése a. pontjában értelmében őstermelők családi gazdaságának a képviselője, a családi gazdaság száma :ÖCSG-00063001.

6. /A Vevő nyilatkozza, hogy a 109/1999. (12.29) FVM. rendelet 68/C §-ban foglalt részarány tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő nyilatkozza, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonának megszerzésével a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, 16. §-ban meghatározott a földszerzési, illetve birtokmaximumi korlátot nem éri el, azaz a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket (földszerzési maximum) nem éri el, azaz a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket (földszerzési maximum) nem éri el.

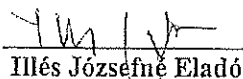
7./ A Szerződő felek kijelentik, hogy szerződőképes, nagykorú magyar állampolgárok, tulajdon-átruházási és tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek, ügyletkötési jogosultságuk teljes. A Vevő nyilatkozza, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (a továbbiakban: Kamara), tagsági azonosítószáma S 513700424229.

A Vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet folytató magánszemély is, regisztrációs száma:1002522519.

8. / Az Eladó a mai napon aláírt, de a teljes vételár kifizetésig ügyvédi letétbe helyezett külön bejegyzési engedélyben járul hozzá, hogy a teljes vételár kifizetésével az 1. pontban meghatározott a jászkiséri 0161/ 12 hrsz.-ú, ingatlanra Emődi Roland Péter Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Illés Józsefné Eladónak az ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlésével és a jászkiséri 0863/3 hrsz.-ú, ingatlanra Emődi Roland Péter Vevő tulajdonjogát 323/2705 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Illés Józsefné Eladónak az ingatlanon fennálló 323/2705 arányú tulajdonjogának egyidejű törlésével.

A Letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyek átvételéről letéti szerződést állított ki és adott át a Feleknek, amit Felek a jelen szerződés aláírásával is elismernek és nyugtáznak. Amennyiben a teljes vételár megfizetésre kerül az Eladó részére, az Eladó a teljes vételár megfizetését írásban postai levél, vagy email útján (gabriellamakai7@gmail.com) köteles igazolni az ügyvéd felé 5 munkanapon belül. Az Eladó fentiek szerinti értesítésnek elmaradása esetén a Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően banki bizonylattal igazolni az ügyvéd felé. Az okiratot készítő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével vállalja, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket megőrzi és azokat a teljes vételár megfizetésének jelen szerződés szerinti igazolását követő 8 munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatalhoz.

3


Illés Józsefné Eladó

Dr. Makai Gabriella ügyvéd
Iroda, levelezési cím:
5055 Jászládány, Újszászi út 1.
Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán u. 6.
Telefon: +3630/240 4747
A.sz.: 52421503-1-36; KASZ: 36064911
e-mail: gabriellamakai@freemail.hu


Emődi Roland Péter Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem :
Jászládányon, 2026. július 16 -án

Dr. Makai Gabriella egyéni ügyvéd Ügyvédi Iroda: 5055 Jászládány, Újszászi utca 1. ,Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán utca 6. Kamarai azonosító szám: 36064911.)

9. /A szerződéskötés költségei, továbbá az ingatlan -nyilvántartási eljárási díj a Vevőt terheli. Az okiratot készítő tájékoztatja Eladót, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésétől az eladásig a SZJA mentességhez szükséges 5 év már eltelt, így SZJA fizetési és bevallási kötelezettsége nem áll fenn. A Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja az Itv.26 § (1) bekezdésének p. pontjában foglaltakat, így a Vevőt az Itv.26 § (1) bekezdésének p. pontja alapján illetékmentesség illeti. Az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását a Szerződő felek tudomásul veszik.

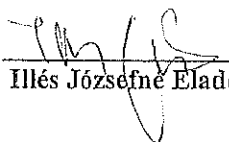
A Szerződő felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha a Vevő vételár megfizetésével 8 napot meghaladó időtartamban késedelembe esne és azt további 8 napos póthatáridőt biztosító Eladói írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti, úgy Eladó a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jogosult a jelen szerződéstől elállni.

10. / A Szerződő felek közös kérelemmel az illetékes Földhivatal előtti az adásvételi szerződés közzétételre való előzetes vizsgálat lefolytatásával, az ingatlan- nyilvántartási, hatósági jóváhagyási, az Eladó tulajdonjogának a törlésével és a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti eljárással, illetve az illetékes Polgármesteri Hivatal Jegyzője előtt, hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzététel-eljárással és a NAV Jász- Nagykun Szolnok Vármegyei Igazgatósága előtt a Vevő vagyonszerzése ügyében a B400E adatlap benyújtásával dr. Makai Gabriella (Ügyvédi iroda: 5055 Jászládány, Újszászi utca 1., Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán utca 6., Kamarai nyilvántartási száma: Jász- Nagykun Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara : 09-013654, Kamarai azonosító száma: 36064911, email: gabriellamakai@freemail.hu, gabriellamakai7@gmail.com) ügyvédet bízzák meg, az ügyvéd a megbízást elvállalja, a meghatalmazást elfogadja.

A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A Szerződő felek a jelen szerződést, mint megbízási tényvázlatot is aláírják azzal, hogy az abban foglaltak mindben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek szerződésbe foglalását nem kérik.

11./A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, és az aláíráskor hatályos ingatlan-nyilvántartási és földforgalmi jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

12./ Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, amely készült 7 (Hét) eredeti példányban - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Jászládány, 2026. július 16.

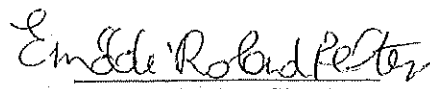

Illés Józsefné Eladó

Dr. Makai Gabriella ügyvéd
Iroda, levelezési cím:
5055 Jászládány, Újszászi út 1.
Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán u. 6.
Telefon: +3630/240 4747
A.sz.: 52421503-1-36; KASZ: 36064911
e-mail: gabriellamakai@freemail.hu

4

A szerződést készítettem és ellenjegyzem :
Jászládányon, 2026. július 16 -án

Dr. Makai Gabriella egyéni ügyvéd Ügyvédi Iroda: 5055 Jászládány, Újszászi utca 1., Aliroda: 5000 Szolnok, Tabán utca 6. Kamarai azonosító szám: 36064911.)


Emődi Roland Péter Vevő