

Közzététel időpontja: 2026.08.05.
Aláírás: [Signature]

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30. napos határidő
első napja: 2026.08.06.
és utolsó napja: 2026.09.04.
(a határidő jogvesztő)

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

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

Eladó, tulajdonos:

- **Tóthné Megyesi Katalin** születési neve (sz.
an.: szsz.: új: magyar állampolgár) 2750
Nagykőrös, Kecskeméti út 62. sz. alatti lakos, 1/1-ed részbéli tulajdonos

Vevő:

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

INGATLAN ADATAI

- 1.) Eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező **Nagykőrös külterület 0531/75 hrsz.** alatt
felvett, szántó megjelölésű, 1 ha 0460 m² területű, 34.52 AK értékű ingatlanát, úgy ahogy a
jelenben áll, vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel megveszi azt.

VÉTELÁR

- 2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **3.000.000 Ft-ban**, azaz **Hárommillió forintban** jelölik meg, mely vételárát mely vételárát vevő már
korábban megfizette/átutalta eladó, [Signature]
számú számlájára, melyhez eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárult és eladó jelen
okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a bankszámláján a 3.000.000 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.) Vevő kijelenti, hogy földműves, a Földforgalmi törvény 16. §-a értelmében ezen ingatlan
megszerzésével sincs tulajdonában és haszonélvezetében 300 ha terület és kijelenti, hogy
tulajdonszerzési jogosultsággal rendelkezik tekintettel arra, hogy ezen föld megszerzését
követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget
tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés
időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a Földforgalmi tv. 13. § (3)
bek.-ben foglalt eseteket.
Kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nem áll fenn, illetve 5 éven belül nem állapítottak
meg vele szemben szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletben való részvételt.
(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.)
Kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik (82/2015. (XII.16.) FM.
rendelet).

Kijelenti továbbá, hogy amennyiben a föld használata harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítja meg, illetőleg a földhasználati jogviszonyok megszűnését követő időre is kötelezi magát arra, amelyet a Földforgalmi tv. 13. §. (1). bek. tartalmaz, azaz jelen 3. pontban megfogalmazott jognyilatkozatát fenntartja.

A Földforgalmi tv. által előírt jognyilatkozatokat jelen szerződésben, mint írásbeli magánokiratban kinyilvánítja a fentiek szerint és jelen okirat aláírásával ezen nyilatkozatát okiratszerkesztő ügyvéd előtt kijelentette és saját kezűleg aláírta.

Szerződő felek tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 15/A. §-ában foglaltakat:

15/A. § * Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező föld vonatkozásában haszonbérleti szerződés áll fenn a Toldi-Tej Kft. részére 2029. december 31. napjáig és a haszonbérleti díj mértéke 75.000 Ft/ha/évben kerül megállapításra.

VEVŐ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTSÁGÁNAK SORRENDISÉGE

- 4.) Vevő kijelenti, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjét tekintve a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §. (1) bek. c.) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül – több, mint 3 éve életvitelszerű lakáshasználata Nagykőrös településen van. A szomszédos ingatlan a Nagykőrös külterület 0531/66 hrsz.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN HIRDETÉMENYI ÚTON TÖRTÉNŐ KÖZLÉS ÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

- 5.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet értelmében az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést hirdetményi úton kell közzélni, és ezen Kormányrendelet határozza meg a közlésre vonatkozó eljárási szabályokat.

TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS, TULAJDONJOG BEJEGYZÉS

- 6.) Eladó már most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, **tulajdonjogának egyidejű törlése** mellett, hogy **vevő** az 1. pontban megjelölt egész ingatlanra a tulajdonjogot a saját nevére és javára, **adásvétel** jogcímén, **1/1-ed tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Ezt szerződő felek kifejezetten kérik is.
- 7.) Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzá benyújtott szerződést az illetékes földhivatalhoz megküldi a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének feljegyzése érdekében, mely vonatkozásában szerződő felek kifejezetten kérik és feltétlenül hozzájárulnak ahhoz, hogy a tényfeljegyzés bejegyzésre kerüljön.
- 8.) Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben nem Kustár Tamás Balázssal jön létre a szerződés, úgy külön okiratban azon személynek tulajdonjog bejegyzést ad, akivel a szerződés létrejön, úgy köteles Kustár Tamás Balázs részére az átvett 3.000.000 Ft-ot visszafizetni.

BIRTOKBA ADÁS, BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

- 9.) Vevő az ingatlan birtokába és használatába a mai nappal lép, a belépés napjától szedi annak hasznát, viseli annak terhet.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 10.) Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlan teher, per és igénymentességéért. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga (beleértve, de nem korlátozva az elővásárlási jogot és a bérleti jogot is), amely a vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná, illetve jelen szerződésben megjelölt jogokon kívül nem illet meg harmadik személyeket olyan jog, amely vevő tulajdonjog megszerzésében vagy zavartalan gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy jelen szerződés aláírásának napjától kezdődően semmiféle olyan jognyilatkozatot vagy jogcselekményt nem tesz, amely jelen szerződés aláírásának napján rendelkezésre álló tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest a jelen szerződésben rögzítetteken túl változást eredményez vagy eredményezhet. Szavatolja, hogy ilyen tényről, körülményről nincs tudomása.
- 11.) Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben elővásárlásra jogosulttal jön létre a szerződés, úgy kötelezi magát arra, hogy jelen szerződésben megjelölt vevővel az eredeti állapotot helyreállítja.
- 12.) Szerződő felek kijelenti, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok.
- 13.) 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.
- 14.) 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.
- 15.) 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.
- 16.) 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.
- 17.) 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.
- 18.) 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.
- 19.) Vevő kéri a NAV Illetéket kiszabó Osztályát, hogy a fizetési meghagyást vevő nevére és címére küldje meg azzal, hogy kéri az illetékkedvezmény megadását az Itv. 26. § (1) bek. p.) pontja alapján, továbbá az Itv. 26. §. (18) pontja az (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában bb) pontja értelmében a Toldi-Tej Kft., mint földhasználó,

amely vevő gazdasági társasága, a gazdasági társaságban vevő több, mint 25%-ban tulajdonos, így az illetékmentesség megilleti.

- 20.) Felek tudomásul veszik a hatályos adó- és illetékrendelkezéseket.
- 21.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jóváhagyást megtagadja és más személyt nem jelölt meg vevő helyébe lépő vevőként, úgy felek között az eredeti állapotot kell helyreállítani.
- 22.) 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.
- 23.) Ezen okirat készítésének a díja, a bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség az ügyvédi munkadíj vevő terhére képezi.
- 24.) 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 képviselőre 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 06.

.....
Tóthné Megyesi Katalin, 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 Nagykovács, 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 Nagykovács, 2026. július 06. napján

