

Közzététel időpontja: 2026.08.06.

Aláírás: [Signature]

-1-

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026.08.07.

és utolsó napja: 2026.09.07.

(a határidő jogvesztő)

Mely létrejött egyrészről **Takács Józsefné** (születési név: [Name], anyja neve: [Name], személyi azonosító: [ID], állampolgár) 2750 Nagykőrös Bántósi-Bánom dűlő 42. sz. a. lakos, mint **eladó**, másrészről **Tóth Dániel Mátyás** (születési név: [Name], születési hely, idő: [Date], anyja neve: [Name], személyi azonosító: [ID], adóazonosító: [ID], magyar állampolgár) 2750 Nagykőrös, Bántósi-Bánom dűlő 46. sz. a. lakos, mint **vevő**. **Kovács Réka** (születési név: [Name], anyja neve: [Name], személyi azonosító: [ID], adóazonosító: [ID], magyar állampolgár) 2750 Nagykőrös, Bántósi-Bánom dűlő 46. sz. a. lakos, mint **vevő**, továbbiakban **vevők**, együttesen **felek** között az alulírott napon és az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Felek megállapítják, hogy a **Nagykőrös külterület 0678/8 hrsz.** alatt felvett kivett/tanya megnevezésű 2003 m² alapterületű ingatlan, 1/1-ed- részben Takács Józsefné eladó tulajdonát képezi. Felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja ezt az ingatlant vevőknek, úgy amint a jelenben áll, összes tartozékaival és alkatrészeivel együtt, ismert és megtekintett állapotban. Vevők ezennel ezt az ingatlant eladótól megveszik, és felek a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot ezen egységes okiratban megszövegezett adásvételi szerződésbe foglalják. Tóth Dániel Mátyás vevő a tulajdonjogot 1/2-ed, Kovács Réka vevő 1/2-ed részben adásvétel jogcímén szerzi meg tehermentesen.
- 2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát kölcsönösen 2.000.000.- Ft azaz kettőmillió forint összegben állapítják meg, melyből vevők 700.000.-Ft-ot vételárelőleg inokimén eladónak megfizettek, akként, hogy azt **Takács Józsefné** **vezetett** **zámtól számlájára** teljesítették. Takács Józsefné eladó a 700.000.-Ft felvételét ezen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Az ezután fennmaradt 1.300.000.-Ft összegű vételárhátralékot vevők legkésőbb ezen szerződés jóváhagyását tartalmazó határozatnak az okiratszerkesztő ügyvéd által történt átvételét követő 15 napon belül kötelesek ugyanezen számlára átutalással megfizetni. Eladó a vételárnak a megjelölt számlára történő teljesítését a saját kezeihez történő kifizetesként fogadja el. Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vételárát arra tekintettel állapították meg, hogy az ingatlanon 20 m² körüli felújításra szoruló tanyaépület található, amelybe az áram be van vezetve, működő árammérő van felszerelve. Felek megállapítják, hogy a tanyatelek műveletlen. Az ingatlan drótkerítéssel bekerített, zárható kapuval ellátott. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon fűtő kút van, melynek a dokumentációjával eladó nem rendelkezik.
A vételár a föld jövedelemtermelő képességének, a környéken eladott hasonló ingatlanok árának és az előzőekben írt tulajdonságainak megfelelően, méltányos és arányos.
- 3.) Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja és az ehhez kapcsolódó vevői jogot felek kikötik. Jelen szerződés benyújtásával egyidejűleg felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a alapján kérik az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését Tóth Dániel Mátyás vevő javára 1/2-ed Kovács Réka vevő javára 1/2-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba, a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határozott időre, melyhez eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni. Vevők tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül.
- 4.) Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi négy eredeti példányban. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását a teljes vételár kiegyenlítését követően adja ahhoz, hogy eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével a tulajdonjog Tóth Dániel Mátyás vevő javára és nevére 1/2-ed részben és Kovács Réka vevő javára és nevére 1/2-ed részben a Nagykőrös külterület 0678/8 hrsz. ingatlanra adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön
- 5.) Felek tudomásul veszik, hogy ezen jogügylet érvényességéhez, a szerződés előzetes vizsgálata és hatályosságához az elővásárlásra jogosultak felhívása, a vételi ajánlat hirdetmény útján történő közzététele és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
- 6.) A szerződő felek rögzítik és eladó tudomásul veszi, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány beszerzése az 50 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű épület tekintetében kötelező, mivel az ingatlanon kisebb épület áll, ezért tanúsítványt nem kell készíttetni.
- 7.) Felek továbbá megkapták és megértették a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1. sz. mellékletében foglaltakra vonatkozó és a villamos berendezések felülvizsgálatának elvégzésére vonatkozó tájékoztatást. Vevők tudomásul veszik vállalják, hogy az elektromos rendszert a saját költségükön újítják fel.



- 8.) Felek rögzítik, hogy vevők földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek. Vevők kijelentik, hogy a birtokukban álló földterület a 2013. évi CXXII. tv. 10. §. (2) bek. szerint a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt.
- A 2013. évi CXXII tv. 13-15. §.-ban foglaltakra tekintettel vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig ezen törvény 13. §. (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítják.
 - Nyilatkoznak arról, hogy nincs földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás).
 - A szerzést megelőzően öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
 - 2013. évi CCXII. tv. 13. §. (3) bekezdésére tekintettel akként nyilatkoznak, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek ezért elővásárlásra nem jogosultak a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. szerint.
 - Vevők kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. A vétel tárgyát képező ingatlanra földhasználó nincs bejegyezve, az az eladó saját használatában áll.
- 9.) Felek megállapodnak abban, hogy eladó az ingatlan birtokát a jóváhagyó határozat kézhezvételét követően a teljes vételár kifizetésének a feltételével ruházza át vevőkre. Vevők legkésőbb ezen szerződés javukra történt jóváhagyása és a teljes vételár kifizetése után, mint tulajdonosok lépnek a vétel tárgyát képező ingatlan birtokába és használatába, ettől az időponttól húzzák a hasznait és viselik a terheit. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését követő birtok átruházásig az eladó húzza az ingatlan hasznait, viselik a fenntartásával járó terheket és a kárveszélyt.
- 10.) Felek megállapítják, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincs, III. részén nem tartalmaz bejegyzést. Egyebekben eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlan teher,- per, - és igénymentességéért.
- 11.) Felek kijelentik, hogy mindnyájan cselekvőképes magyar állampolgárok. Kijelentik, hogy jelen jogügylet során saját nevükben járnak el.
- 12.) Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés közzétételével egyidejűleg a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránt intézkedik.
- 13.) Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Törös Ügyvédi Irodát, ügyintézőként Dr. Törös Klára ügyvédet, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos összes eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje azzal, hogy az illetékfizetési meghagyást vevők a saját címükre kérik kézbesíteni. Dr. Törös Klára ügyvéd ezen okirat ellenjegyzésében foglalt aláírásával a meghatalmazást elfogadja. A földhivatali eljárásra vonatkozó képviselet kiterjed a szerződésben, csatolt mellékletekben, valamint az ingatlannyilvántartási kérelemben esetlegesen előforduló hibák javítására, módosítására. Jelen meghatalmazás kiterjed a B400E NAV adatlap kitöltésére és benyújtására, az ingatlan tulajdoni lapjába és az iratokba történő betekintésre.
- 14.) Eladó tudomásul veszi az adásvétel folytán szerzett nyereségre vonatkozó jövedelemadó bevallási, illetve fizetési szabályokra vonatkozó tájékoztatást.
- 15.) A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő összes költség és illeték vevők terhére képezi.
- 16.) Jelen szerződés kettő oldalas, 8 eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmány. Egy eredeti példányt mindegyik szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.
- Mely szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláírtuk.

Nagykőrös, 2026. július 7. napján

Takács József eladó

Tóth Dániel eladó

Kovács János vevő

A fenti okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Nagykőrös, 2026. július 7. napján

Dr. Törös Klára ügyvéd 2750 Nagykovács Ceglédi út 16. I. em. 7.

akit a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara KASZ:36070625. számon tart nyilván

