

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Érk. dátuma:	Érk. száma:
2023. JÚL. 27.	594/526
anyja neve:	személyi
Sallai u.55. szám alatti lakos és	személyi száma: 1

Amely egyrészről **NAGY FERENCNÉ** (született: száma: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 6031 Szentkirály, Alsó tanya 292. szám alatti lakos és **PÁSZTOR JÁNOS** (született: Pásztor János, adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 6060 Tiszakécske, Honvéd utca 11. szám alatti lakosok mint eladók (a továbbiakban: eladók)

másrészről **SZABÓ PÉTER JÁNOS** (született: Szabó Péter János, anyja neve: , személyi száma: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 6031 Szentkirály, Alsó tanya 292. szám alatti lakos mint vevő (a továbbiakban: vevő) között jött létre az alábbi feltételekkel:

- 1.1. Az eladók közül **Nagy Ferencné** eladja a BKVK Földhivatali Osztályánál nyilvántartott, **Szentkirály, külterület 0274/46** helyrajzi szám alatti, összesen 4631 m2 területű, 3,52 Ak értékű, erdő művelési ágú ingatlanát, amely a tulajdoni lap II. rész 2. sorszáma alatt bejegyzettek szerint 1/1 tulajdoni hányadban kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan tehermentes.
- 1.2. Az eladók közül **Pásztor János** eladja a BKVK Földhivatali Osztályánál nyilvántartott, **Szentkirály, külterület 0274/65** helyrajzi szám alatti, összesen 8591 m2 területű, 6,53 Ak értékű, erdő művelési ágú ingatlanát, amely a tulajdoni lap II. rész 1. sorszáma alatt bejegyzettek szerint 1/1 tulajdoni hányadban kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan tehermentes.
2. A vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat 1/1 és 1/1 tulajdoni hányadban az általa megtekintett állapotban. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak.
3. A szerződő felek megállapítják, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok szomszédos ingatlanok. Így az ingatlanok **egybefoglalt vételáron kerülnek eladásra** és ehhez a szerződő felek megfelelnek a **2013. évi CXII. törvény 19. § (5) a)** pontjában foglaltaknak.
4. A szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát összesen **2.200.000 Ft-ban**, azaz **kettőmillió kettőszázezer forintban** állapítják meg. A **2013. évi CXII. törvény 8/A. § (3)-(4)** bekezdésében foglaltak szerint az ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is. Ennek megfelelően a teljes vételár összegből:
 - a **Szentkirály, külterület 0274/46** helyrajzi számú ingatlan értékét **770.550 Ft-ban** azaz **hét-százhetvenezer ötszázötven forintban** jelölik meg a felek. Ezen összegből az erdő ültetvény értékét **500.000 Ft-ban**, azaz **ötszázezer forintban** jelölik meg, míg a föld értékét **270.550 Ft-ban**, azaz **kettőszázhetvenezer ötszázötven forintban** jelölik meg a szerződő felek.
 - a **Szentkirály, külterület 0274/65** helyrajzi számú ingatlan értékét **1.429.450 Ft-ban**, azaz **egymillió négyszázhuszonkilencezer négyszázötven forintban** jelölik meg a szerződő felek. A rajta lévő erdő értéke **800.000 Ft**, azaz **nyolcszázezer forint**, míg az erdő terület földjének értéke **629.450 Ft**, azaz **hatszázhuszonkilencezer négyszázötven forintban** jelölik meg.
5. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok teljes vételárát egy összegben, az eladóknak külön-külön akkor fizeti meg, ha a mezőgazdasági és igazgatási szerv ezen adásvételi szerződés megkötéséhez a jóváhagyását megadja. Amikor a vevő jogi képviselője az adásvételi szerződés jóváhagyását átvette, akkor a vevő a **2013. évi CXII. törvény 8.§-ban** foglaltak szerint, 8 napon belül, **banki átutalással**, haladéktalanul kifizeti az eladóknak, külön-külön a 1./ pontban megjelölt ingatlanok teljes vételárát az általuk megjelölt bankszámla számra történő átutalással. Az eladók a teljes vételár kifizetésének ezen módját és ütemezését elfogadják és tudomásul veszik.
6. Az eladók zavartalanul tartoznak azért, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok - per-, teher-, és igénymentesek, továbbá, hogy azokon adók vagy adók módján behajtandó tartozások nincsenek.
7. A vevő a teljes vételár kifizetését követően lép az ingatlanok birtokába. A vevő ettől az időponttól kezdve szedi az 1./ pontban megjelölt ingatlanok minden hasznát és viseli azok terheit.
8. Az eladók a **tulajdonjogukat** - a 4./ pontban foglalt összeg – tehát a teljes vételár megfizetéséig **fenntartják**. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a **2013. évi CXII. törvény 23.§ (1)** bekezdésében foglaltak szerint amennyiben a mezőgazdasági és igazgatási szerv a végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, akkor ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. Így a **179/2023.(V.15) Korm. rendelet 80.§ (2) bek** szerint a Hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint.
9. Az eladók a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a **2017. évi LXXVIII. törvény 47.§ (1) bek. a.)** pontja szerint az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik a teljes vételár megfizetéséről szóló nyilatkozatot, valamint a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez kapcsolódó engedélyt. Ezen eladói nyilatkozatot valamennyi példányát a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd letétként kezeli. A letétkezelő akkor és abban az esetben jogosult és köteles a nyilatkozatot a Földhivatalhoz benyújtani, illetőleg vevő részére kiadni, amennyiben a vevő igazolta, hogy a teljes vételárát a jelen szerződés 4./ pontja szerint maradéktalanul kifizette az eladóknak. A szerződő felek ezen ténynek a bizonyítására elfogadják, hogy a vevő banki igazolással bizonyítja, hogy a teljes vételárát eladóknak az általuk megadott lakossági bankszámlára átutalta, vagy az eladók hitelt érdemlően nyilatkoznak arról a letétkezelő ügyvéd felé, hogy az ingatlan teljes vételárának összegét hiánytalanul megkapták a vevőtől. Az okiratnak a földhivatali benyújtására a hatályos Földforgalmi törvény és az Ingatlan- nyilvántartásról szóló törvény alapján csak az engedélyezési eljárás befejezését követően, valamint a teljes vételár kifizetése után kerülhet sor.
10. A szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a **2013. évi CXII. törvény 21. § (1) bek.** foglaltak szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratra foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági és igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról a tényről is, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésekor az 1./ pontban megjelölt ingatlanok tekintetében a **2013. évi CXII. törvény** következő szabályozásai alapján, illetve ezeket rögzítve kell eljárni:
 - **5. § 2.** pontja szerint a vevő belföldi természetes személy: **magyar állampolgár**,
 - **5. § 7.** pontjában foglaltak szerint a vevő **földművesnek minősülő** belföldi természetes személy, aki igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott.
 - **5. § 9. a)** pontja szerint a vevő **helyben lakónak** minősül,
 - **5. § 10. a)** pontja szerint a vevő **helyben lakó szomszédnak** minősül,
 - A vevő, mint szerző fél a **13. § (1) bek.** foglaltak alapján 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,

(Nagy Ferencné eladó)

(Szabó Péter János vevő)

(Pásztor János eladó)

DR. FÖLDESI FERENC
ügyvéd

6000 Kecskemét, Katona József ter 18.
Telefon: 76/485-651
Mobil: 06-30/958-66-18

- A vevő nyilatkozik arról a **14. § (1) bek.** foglaltak szerint, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás),
- A vevő a **14. § (2) bek.** szerint kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- a vevő, mint szerző fél a **14/A. §-ban** foglaltak figyelembe vételével kijelentem, hogy a 13-14. §-ban és a 15. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat, valamint a szerző fél által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat ezen tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tartalmazza.
- a szerződő felek kijelentik a **15/A §-ra** történő hivatkozással, hogy ezen jogügylet tárgyát képező földrésztlet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
- a **16.§ (1) bek** alapján a vevő mint földműves kijelenti, hogy a már tulajdonában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt földdel együtt nem haladja meg a földszerzési maximumot.
- 12./ A vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, a **179/2023. (V.15.) Korm.rend. 42 .§-ra** utalva kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány - tulajdonnal.
- 13./ A **2013. évi CCXII. törvény 13. § (2)** bekezdésében foglaltak szerint a vevő kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult a **2013. évi CCXII. törvény 18. § (1) bek. c)** pontja szerint, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül A tulajdonát képező Szentkirály külterület **0274/63** helyrajzi számú ingatlana szomszédos az adásvétel tárgyát képező és az 1./ pontban megjelölt mindkét ingatlanal.
- A vevő **2013. évi CCXII. törvény 18. §(4) bek. a)** pontja szerint **őstermelők családi gazdaságának tagja.**
- 14./ A szerződő feleknek tudomása van arról a tényről, hogy ezen adásvételi szerződés jóváhagyására vonatkozóan, a szerződés aláírását követően, a **2013. évi CCXII. törvény – a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény – 7.§, és a 18-30. §-ában** foglaltak szerint kell eljárni és a megjelölt eljárásokat le kell folytatni.
- 15./ Alulírott szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és a hatóságok előtti teljeskörű képviseléssel, (a mezőgazdasági és igazgatási szerv előtti képviseléssel, a Földhivatali Osztály 4.(Kecskemét) előtti képviseléssel), az ingatlan-nyilvántartási kérelem nyomtatványok, a B400E nyomtatványok benyújtására dr. Földesi Ferenc ügyvédet (6000 Kecskemét, Katona József tér 18. földszint 7. sz.) bízzák meg. Dr. Földesi Ferenc ügyvéd az okirat megszerkesztésére, a hatóságok előtti teljes körű képviseletre, az ingatlan-nyilvántartási kérelem nyomtatványok, a B400E nyomtatványok beküldésére a megbízást, meghatalmazást elfogadja, KASZ 36060192.
- Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.
- 16./ A szerződő felek magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincsen. A vevő ezzel egyidejűleg kijelenti, hogy ingatlanszerzése nem ütközik semmiféle szerzési korlátozásba.
- A vevő kijelenti, hogy regisztrált őstermelő. **FELIR azonosító: AA3034044 Őstermelők családi gazdaságának képviselője. OCSG-00079024.** Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál a **kamarai nyilvántartási száma: S603100103505.** Kecskeméti Járási Földhivatalnál **510415/2/2014.04.29.** bejegyző határozattal nyilvántartott regisztrált földműves.
- A vevő a jelen szerződés aláírásával egy időben – a mellékelt kérelme becsatolásával – kéri az Illeték Kiszabó Osztályt, hogy a törvényi szabályozás alapján (az Illetékről szóló **1990. évi XCIII. törvény 26.§. (1). bekezdésének p. pontja**) az 1./ pontban megjelölt ingatlanok adásvételével kapcsolatosan illetékmentességet biztosítson részére.
- 17./ A szerződéskötés költsége, a tulajdoni lapok, térképek költségei, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás illetéke a vevőt terheli.
- 18./ A szerződő felek a jelen szerződésből esetlegesen eredő jogvitáik eldöntésére a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 19./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 20./ Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy személyi adataikat a GDPR előírásai szerint e megbízás alapján szerződés jogcímén, az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. - a** és a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. tv. előírásai,** továbbá az ingatlan nyilvántartásról szóló **2021. C. tv. előírásai** alapján jogi kötelezettség alapján kezeli és azokat köteles nyilvántartani és megőrizni. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a **2017.évi LXXVIII. törvény 45/A §-ban** foglaltak alapján szóban tájékoztatta az ügyfeleket **2022.évi XXII. törvény 11.§-a** szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. A szerződő felek a tájékoztatást tudomásul vették.
- 21./ A szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a **179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 112.§-ban** foglaltakkal összhangban, a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatot meg kell tenniük, azt be kell nyújtaniuk.
- Alulírott szerződő felek ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük és azt akaratunkkal mindenben megegyezőnek találtuk.

Kecskemét, 2026. július hó 22.

ELADÓK:

VEVŐ:

(Nagy Ferencné eladó)

(Szabó Péter János vevő)

(Pásztor János eladó)

Rendelkezem minősített elektronikus aláírással, KASZ 36060192, ellenjegyzem.
Kecskemét, 2026.07. 22.

ZARADÉK	
Hitelező által kiigazított:	
Kiigazított napja: 2026. év 08. hó 09. nap	
Közvetítő napja: 2026. év 08. hó 09. nap	
Utolsó napja: 2026. év 08. hó 09. nap	
Levétel napja: 2026. év 08. hó 18. nap	
A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja jogvesztő.	

DR. FÖLDESI FERENC
ügyvéd
6000 Kecskemét, Katona József tér 18.
Telefon: 76/485-651
Mobil: 06-30/958-66-18