

A kormányzati portálon történeti bejegyzéssel napja: 2026.08.06.
A2 elővárlására jogosult jognyilatkozatainak megtételére nyitva álló
30 napos határidő első napja: 2026.08.07. utolsó napja: 2026.09.07.
- e határidő jogvesztéssel jár.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Turcsányi Gyula**

5083 Kengyel, Cseberér tanya 54. szám alatti lakos mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

másrészről **Nyeső Mihály Jánosné** (

5083 Kengyel, Május 1. út 6. szám alatti lakos mint **vevő** (továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó

- 1.1. a tulajdoni lap II/3. sorszáma szerint 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Kengyel külterület 077/6 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben Kengyel külterületén található, 1 ha 1496 m² területű, 40,01 AK értékű, „szántó” művelési ágú,
- 1.2. a tulajdoni lap II/2. sorszáma szerint 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Kengyel külterület 077/7 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben Kengyel külterületén található, 3 ha 1610 m² területű, 110 AK értékű, „szántó” művelési ágú,
- 1.3. a tulajdoni lap II/4-6. sorszáma szerint 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Kengyel külterület 077/8 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben Kengyel külterületén található, 3 ha 6778 m² területű, 127,99 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan.

2. A szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan eladó tájékoztatása szerint nincs hatályos vagy a jövőben hatályba lépő földhasználati szerződés. Az ingatlanokon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincsen.

3. Az ingatlanok teher-, per- és igénymentesek, melyre vonatkozóan eladó szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terheli. Eladó kijelenti, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 2026. július 24. napján lekért tulajdoni lapon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, sem ezen időpontot megelőzően, sem azt követően az illetékes földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtott vagy nem nyújt be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosít.

4. Eladó a vételár teljes összegének megfizetéséig tartó tulajdonjoga fenntartása mellett eladja vevőnek, vevő pedig adásvétel jogcímén 1/1 arányban megvásárolja teher-, per- és igénymentesen az 1. pontban megjelölt ingatlanokat a kölcsönösen kialakított **25.962.300,- Ft** egybefoglalt vételárért. Az 1.1. pontban megjelölt ingatlanra jutó vételár 3.736.200,- Ft, az 1.2. pontban megjelölt ingatlanra jutó vételár 10.273.250,- Ft, az 1.3. pontban megjelölt ingatlanra jutó vételár 11.952.850,- Ft. Az 1. pontban megjelölt földek egybefoglalt vételáron történő értékesítésére azért kerülhet sor, mert azok egymással szomszédosak, valamint a földek bejegyzett földhasználója az eladó.

5. Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezte a teljes vételárat. Okiratszerkesztő ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a vételár letétbe helyezését elismeri. Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül köteles átutalni eladónak a teljes vételárat az eladó nevén lévő ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett számu bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy az itt megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

6. Eladó az ingatlanok birtokát a vételár teljes összegének megfizetésével egyidejűleg minden további eljárási cselekmény nélkül ruházza át vevőre, vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

Turcsányi Gyula
eladó

Nyeső Mihály Jánosné
vevő

Dr. Gyuricza Péter
ügyvéd

7. Jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, mint hatósági jóváhagyás szükséges. Amennyiben a hatósági eljárás eredményeként a szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, vagy a földhivatal a vevő tulajdonjogát nem jegyzi be, úgy jelen szerződés hatályát veszti, ezért a szerződés teljesítése nem követelhető, a már kifizetett vételár vevő részére – arra a bankszámlára történő átutalással, ahonnan a vételár érkezett – maradéktalanul visszajár. (Ptk. 6:119. § (1) bek.).
8. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, nyilvántartásba vétele a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által _____ szám alatt megtörtént, így földszerzési jogosultsággal rendelkezik, agrárkamarai azonosító száma: _____ FELIR azonosító száma: _____, östermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: _____.
9. Vevőt elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, mert vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Vevő több, mint egy éve östermelők családi gazdaságának tagja, így a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján is elővásárlásra jogosult. Vevő elővásárlási jogát a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) és a 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapítja.
10. A tulajdonszerzési jogosultsága körében vevő a Földforgalmi törvény 13-14. §-ra tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- 10.1. Vállalja, hogy az 1. pontban írt földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 10.2. Nyilatkozik, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az előző alpontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 10.3. Nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 10.4. Nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 10.5. Nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- 10.6. Nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(2) bekezdésében foglalt mértéket, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.
11. Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlanok eladót megillető tulajdoni hányadaira vonatkozóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára 1/1 arányban jelen szerződés ingatlanügyi hatóságához történő benyújtását követő 1 hónapra jegyezze be az ingatlanok tulajdoni lapjára, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, amennyiben a határozott időn belül a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. A vevői jog törlése jelen szerződés hatályát nem szünteti meg.

12. Eladó külön okiratba foglalt nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja arra, hogy az 1. pontban írt ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog adásvétel jogcímén vevő javára 1/1 arányban a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ezzel egyidejűleg tulajdonjoga törlésre kerüljön.
13. A vételár letétből eladó részére történő átutalását követő 2 napon belül okiratszerkesztő ügyvéd köteles a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatal részére benyújtani.
14. A jelen adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő költségeket, a földhivatali eljárással összefüggésben felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, a kiszabandó vagyonátruházási illetéket vevő fizeti. Vevő kéri az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség megadását. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azokat mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
15. Eladó a Ptk. 4:45-4:48. §-aira tekintettel az okirat aláírásával kijelenti, hogy a szerződés megkötéséhez házastárs hozzájárulására nincs szükség. Felek ügyintéző ügyvéd tájékoztatását a hivatkozott jogszabályi rendelkezések tartalmára vonatkozóan megértették.
16. Felek nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük korlátozva nincs.
17. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, annak mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével megbízzák, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, önkormányzat, valamint földhivatali osztály előtti mindenre kiterjedő, teljes körű képviselőjükkel határozatlan időre meghatalmazzák **dr. Gyuricza Péter** (5000 Szolnok, Damjanich utca 1/A fszt. 6., nyilvántartó kamara: Szolnoki Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: _____ kamarai azonosító szám: _____ ügyvédet. Felek meghatalmazzák ügyintéző ügyvédet a B400 NAV nyomtatvány adóhatósághoz történő benyújtására. Felek egyúttal megbízzák és meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben szereplő bármilyen elírást, számítási hibát javítson. Okiratszerkesztő ügyvéd az okirat aláírásával a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvédet dr. Tanács Krisztina (KASZ: _____ alkalmazott ügyvéd teljes jogkörrel képviselheti.
18. Felek jelen szerződést a vételár és a tulajdonjog bejegyzési engedély ügyintéző ügyvédnél történő letétbe helyezésére tekintettel letéti szerződésnek is tekintik. Felek a vételár és a tulajdonjog bejegyzési engedély letétkezelése vonatkozásában jelen szerződés rendelkezéseit tekintik irányadónak azzal, hogy ha a szerződés bármely oknál fogva megszűnik, úgy a vételárat okiratszerkesztő ügyvéd vevő részére haladéktalanul köteles visszautalni, míg a tulajdonjog bejegyzési engedélyt okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződéssel együtt kezeli. Amennyiben a letétbe helyezett vételár és a tulajdonjog bejegyzési engedély mint letéti kiadása vonatkozásában felek között vita merül fel, vagy annak kiadása, illetve a kiadás megtagadása ügyintéző ügyvéd részéről egyértelműen nem eldönthető, úgy azt ügyintéző ügyvéd bírói letétbe helyezi. A letétkezelés költségét vevő viseli, míg a bírói letétbe helyezéssel kapcsolatos költséget felek együttesen kötelesek viselni.
19. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja eladót, hogy jelen jogügylet illeték és személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség alá nem tartozik, mert az ingatlan tulajdonjogának megszerzése az 5 évet meghaladja. Ügyintéző ügyvéd a tájékoztatása ellenére javasolja az adóbevallás elkészítéséhez szakértelemmel rendelkező személy igénybevételét.
20. A jogügylet kapcsán ügyintéző ügyvéd a tudomására jutott adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény és az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelet által meghatározott módon kezeli. Felek

vonatkozásában ügyintéző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján az ügyfél átvilágítást elvégezte.

21. Jelen szerződés a felek által előadott tényeket, adatokat tartalmazza, amelyek valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték. Felek jelen szerződést az ügyvédi megbízás tekintetében tényvázlatként is elfogadják. Felek megállapodása alapján okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéssel kapcsolatos esetleges ügynevezett műhibákért az ügyvédi felelősségbiztosítása erejéig vállal felelősséget. Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okiratszerkesztő ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kárigényt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben a károkozástól számított 60 hónap után az esetben sem érvényesíthetnek, ha a károkozás ténye később jutott felek tudomására.

Alulírottak a jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratunkkal és nyilatkozatainkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írjuk alá.

Kelt: Szolnok, 2026. július 24.

Turcsány Gyula
eladó

Nyese Mihály Jánosné
vevő

Alulírott **dr. Gyuricza Péter** (5000 Szolnok, Damjanich utca 1/A. fszt. 6., nyilvántartó kamara: Szolnoki Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: _____ kamarai azonosító szám: _____) eljárásra meghatalmazott jogi képviselő aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és tanúsítom, hogy szerződő felek előttem írták alá, ezért ezen okiratot ellenjegyzem.

Kelt: Szolnok, 2026. július 24.

DR. GYURICZA PÉTER
ügyvéd
5000 Szolnok, Damjanich u. 1/A. fszt. 6.
Telefon: (+36) 20 926 0441
E-mail: peter@gyuricza.hu