

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

Név: Orosz Nikoletta Krisztina

Születési név:

Lakcím: 1135 Budapest, Szent István út 100/A. I. em. 2.

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi ig.sz.:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: Magyar, mint 1/1 arányú eladó - a továbbiakban: **Eladó**

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		
Érk. dátuma:	Érk. száma:	
2026. júl. 28.		
Ikt. szám:	594 561	
Melléklet:	db	Előirat száma:
		Ugyintéző:
		M.D.

másrészről

Név: Dénes Gyula

Születési név:

Lakcím: 1042 Budapest, Lehelty Mária utca 53. 5. em. 34.

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi ig.sz.:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: Magyar, mint 1/1 arányú vevő - a továbbiakban **Vevő**, - Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek / Szerződő Felek**

Kunpeszér Közös Önkormányzati Hivatal Kunpeszéri Kirendeltsége		
2026. év	08. hónap	10. nap
586 / 2026	Száma	Melléklet:
Főszám:	Utószám:	Előadó:
		BA

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel. Felek úgy nyilatkoznak, hogy személyes adataikat ellenőrizték, azok az igazolványokban feltüntetett adatokkal megegyeznek, a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre.

Preambulum

Felek rögzítik, hogy – tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tárgya mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld – a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (Fftv.) szerinti elővásárlásra jogosultak (ideértve a Magyar Államot is) elővásárlási jogukkal érvényesen ne éljenek, valamint hogy a jelen adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

Felek kötelezik magukat, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élne, vagy a hatóság a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, úgy az eredeti állapotot visszaállítják, azaz az Eladó pedig a Vevő részére az addig átadott vételárrészt és foglalót haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül visszafizeti. A Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére kizárólag az elővásárlási jogok gyakorlásának hiányában és a jogerős hatósági jóváhagyást követően nyílik lehetőség. Amennyiben bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, vagy az illetékes hatóság nem hagyja jóvá a jelen szerződést, úgy a Felek tudomásul veszik, hogy az eredeti állapotot kell helyreállítani.

Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény, valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően hirdetményi úton közzélni kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött az Fftv. 23–30. §-ai alapján. A Vevő kijelenti, hogy őt sem jogszabály, sem megállapodás alapján nem illeti meg elővásárlási jog a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a szerződés közzétételre való alkalmasságát nem állapítja meg, és ezért annak közzétételét nem rendeli el, úgy kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által kifogásolt rendelkezések kijavításával a jelen szerződés lényeges feltételeinek változatlanul hagyása mellett új adásvételi szerződést kötnek, és annak elkészítése, illetve aláírása érdekében egymással és az eljáró ügyvéddel haladéktalanul együttműködnek.

1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal által Kunpeszér, Zártkert, 1172 helyrajzi szám alatt felvett, mindösszesen 875 m² alapterületű, kert megnevezésű, 4 minőségi osztály, 2,58 AK kataszteri jövedelem értékű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**). Eladó tájékoztatása alapján az ingatlan címe a valóságban 6096 Kunpeszér, IX. utca 17.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozó adatokat, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket a földhivatali EING rendszer útján beszerzett, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatala nyilvántartása alapján kiállított tulajdoni lap másolatánálánusa. A tulajdoni lap II/4.

Orosz Nikoletta Krisztina **Eladó**

Dénes Gyula **Vevő**

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 21. napján:

Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd

1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26./ KASZ: 3604133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26.
KASZ: 3604133
Adószám: 53172611-1-42
OIP Bank: 1137-2006-21116947

rovatában az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre került, a III/2. rovatban vezetékgjog került bejegyzésre 75 nm területre az MVM DÉMÁSZ Kft. jogosult javára. A tulajdoni lapon egyéb bejegyzett terhelés és széljegy nem található.

3. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant semmilyen olyan jogosultság vagy kötelezettség nem terheli a 4. pontban és a preambulumban foglaltakon túl, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatát zavarja. **Az Eladó szavatosságot vállal a tulajdonjog átszállásáért, továbbá az ingatlan per-, teher-, igénymentességéért.** Az eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra más személlyel a jelen szerződés aláírását megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, mely a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését, tulajdonjogból eredő jogosítványai gyakorlását akadályozná, korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen kötelezettségvállalás biztosítékaként nem kötötte le, és az ingatlan semmilyen követelés fedezetként nem szolgál. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem képezi sem házastársi vagyoni közösség, sem élettársi közös vagyoni részét, arra senkinek sincs vételi joga, visszavásárlási joga. Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan, azaz ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, tulajdonjogot korlátozó jogoktól és feljegyezhető tényektől, bérleti jogtól és egyéb használati jogtól, adóktól és adók módjára behajtható tartozásoktól mentes, az ingatlanl kapcsolatosan nincs folyamatban bírósági, hatósági eljárás. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan minden jogszavatossági és kellékszavatossági igénytől mentes, természetbeni állapota megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban és a térképi adatbázisban nyilvántartott állapottal, adataival.
4. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, ezért az Eljáró Ügyvéd a szerződést a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően jóváhagyás céljából benyújtja az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földforgalmi Osztály) részére.

Amennyiben az előzetes vizsgálat során a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását kizáró okot nem állapít meg, végzésével megállapítja az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát. A Felek tudomásul veszik, hogy e végzés nem minősül a szerződés jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a végzését közli az Eladóval és a Vevővel, majd az okiratokat megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére.

5. A jegyző az adásvételi szerződést a kormányzati portálon hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal. A közzététel során az Eladó és a Vevő nevén és lakcímén kívül a természetes személyazonosító adatokat felismerhetetlenné kell tenni. A szerződés tájékoztató jelleggel az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján is kifüggeszthető a jogszabályban meghatározott időtartamra.

Az elővásárlásra jogosultak a szerződés közzétételét követő naptól számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek elfogadó jognyilatkozatot a földforgalmi jogszabályok rendelkezései szerint. Érvényes elővásárlási joggyakorlás esetén az elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe lép. Az elővásárlási jog gyakorlásának, valamint az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésének részletes szabályait a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet tartalmazza.

6. A Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak közül senki nem tesz érvényes elfogadó jognyilatkozatot, a jelen szerződés hatálybalépésének további feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal válik hatályossá.

A jóváhagyásig a Felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A feltétel függőben léte alatt egyik Fél sem tanúsíthat olyan magatartást, amely a másik Fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítaná vagy meghiúsítaná.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja, a szerződés nem lép hatályba, annak teljesítése nem követelhető. Az esetlegesen teljesített szolgáltatásokat a Felek kötelesek egymással elszámolni, és az eredeti állapotot helyreállítani.

7. Az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányban eladja, a Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant, a Vevő által megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **4.300.000 Ft azaz Négymillió-háromszázezer forint** vételárért. (teljes vételár). A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami az ingatlanl olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással az ingatlan vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. A tulajdonjog kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de az ingatlan rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti. A felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan állapotát, továbbá minden egyéb, a felek által lényegesnek nyilvánított körülményt megvizsgálták. A vételárat az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, mely a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Erre figyelemmel szerződő felek a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárják a szerződő felek feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

A Vevő a vételárból a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1.300.000 Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint összeget átutalással fizet meg az Eladó részére az Eladó által megjelölt ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-97609056 számú bankszámlaszámra. Felek ezen összegből 860.000 Ft-ot foglalónak tekintenek, a fennmaradó 440.000 Ft-ot pedig vételárrésznek.

Orosz Nikolett Krisztina Eladó

Dénes Gyula Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2026. július 21. napján:

Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd

1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26./ KASZ: 3604133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26.
Adószám: 15306660-11-1-42
OTP Bank 11600006-00000000-97609056

A vételárból fennmaradó 3.000.000 Ft, azaz Hárommillió forint vételárrészt a Vevő az Eladó által megjelölt, Orosz Józsefné rendelkezése alatt álló, OTP Banknál vezetett 11773212-06948593 számú bankszámlaszámra átutalással fizeti meg a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának véglegessé válását, valamint azt követően, hogy az elővásárlásra jogosultak a jogszabályban biztosított határidőn belül elővásárlási jogukat nem gyakorolták, ezen feltételek bekövetkeztétől számított 5 (öt) napon belül.

A teljesítés időpontja az a nap, amelyen a fennmaradó 3.000.000 Ft, azaz Hárommillió forint összeget az Eladó által megjelölt bankszámlán jóváírják, azaz a teljes vételár megfizetésre kerül.

Felek itt rögzítik, hogy a Mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatától függően a szerződés szerinti Vevő vagy a helyébe lépő elővásárlásra jogosult (továbbiakban: tényleges tulajdonszerző) köteles a jelen pontban rögzítettek szerint megfizetni az Eladó részére.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket a foglalt jogi természetéről: Amennyiben az adásvételi szerződés a Vevő érdekkörében fennálló okból hiúsul meg, az átadott foglalt elvész, amennyiben viszont az Eladó érdekkörében fennálló okból hiúsul meg abban az esetben az Eladó köteles a Vevő részére a foglalt összegének kétszeresét megfizetni. Az adásvételi szerződés teljesítése esetén a foglalt a vételárba beleszámít. Ha a jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglalt visszajár. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a Ptk. 6:185. § (4) bekezdése szerint a foglalt visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglalt kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglalt értéke beszámít. Mindezekre figyelemmel Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a foglaltokra vonatkozó szabályokat megismerték, és jogkövetkezményeit tudomásul veszik. Felek kijelentik, hogy az elővásárlási jog esetleges érvényesítése miatt egymással szemben vagy az eljáró ügyvéddel szemben nem támasztanak kártérítési vagy kártalanítási igényeket.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés azért nem lép hatályba, illetve nem teljesül, mert az elővásárlásra jogosult a jogszabályban biztosított határidőn belül elővásárlási jogát gyakorolja, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, úgy a jelen szerződés megszűnik. Ebben az esetben az Eladó köteles a Vevő által megfizetett 1.300.000 Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint összegű foglaltot a megszűnés alapjául szolgáló körülményről való tudomásszerzést követő 5 (öt) napon belül, kamatmentesen visszafizetni a Vevő részére. Felek rögzítik, hogy ezen esetek egyik Fél szerződésszegésének sem minősülnek, ezért a foglalt kétszeresének visszafizetésére vonatkozó rendelkezések nem alkalmazandók.

Eladó vállalja, hogy a 4. pontban foglalt vételárnak a teljesítését követő 2 munkanapon belül írásban igazolja a szerződést ellenjegyző ügyvéd felé, hogy részére a teljes vételár megfizetésre került és hozzájárul a bejegyzési engedélynek az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtásához. (Ez történhet az ellenjegyző ügyvéd előtt tett írásos nyilatkozattal vagy e-mailen az judit.krokavec@gmail.com e-mail címre.) Eljáró ügyvéd akkor jogosult benyújtani a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalhoz, ha Eladó a fent megjelölt módokon a vételár megfizetését részére visszaigazolta. Amennyiben Eladó a 4. pontban foglalt vételár teljesítését követő 2 munkanapon belül a teljesítést ellenjegyző ügyvéd részére nem igazolja vissza, eljáró ügyvéd jogosult bejegyzési engedély kiadására és földhivatali beadására, amennyiben Vevő hitelt érdemlően igazolja (eredeti banki igazolással), hogy a teljes vételár megfizetése teljesült. Eladó részéről a visszaigazolás az o.niki1017@gmail.com email címről történik.

8. Az Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetését követő 10 napon belül köteles a Vevőre átruházni. A Felek az ingatlan birtok átruházásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben igazolják a birtok átruházás megtörténtét. A vevő a birtokátruházás napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli az ingatlannal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan, föld nincs harmadik személy használatában, azt hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti, az ingatlannak nincs a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználója. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyetlen gazdasági társaságnak, gazdálkodó szervezetnek, civil szervezetnek sem székhelye, telephelye, fióktelepe, és egyetlen természetes személynek lakóhelye, tartózkodási helye. A Vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt. Vevő köteles a közüzemi mérőberendezések Vevő nevére történő átírása érdekében, a birtokba adást követő 15 napon belül eljárni, a birtokba adás időpontjában az Eladók által átadott, a közüzemi díjak rendezését igazoló 0-s igazolások, illetve az ingatlannal kapcsolatban felmerült valamennyi költség rendezéséről szóló igazolások alapján. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon áram
9. Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – ügyvédi letétbe helyezéssel 6 eredeti példányban - köteles külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy Dénes Gyula Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga az 1. pontban írt ingatlanra az ingatlan nyilvántartásba vétel jogcímén minden további megkérdése nélkül bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának törlése mellett *(bejegyzési engedély)*.

Letéteményes a 6 példány eladó által aláírt és letéteményes által ellenjegyzett nyilatkozat átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri, és vállalja, hogy azok biztonságos őrzéséről gondoskodik. A tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozat az ügyvédi letétből történő kiadással válik hatályossá. Amennyiben a vevő a teljes vételárat az eladó részére megfizette és ezt az eladó vagy a vevő hitelt érdemlően igazolja eljáró ügyvéd részére (az eladó javára szóló eredeti, teljesült átutalási megbízással, bankszámlakivonattal vagy az eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával), és a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földforgalmi Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv a vevő tulajdonszerzését határozatával jóváhagyta, akkor minden további feltétel kikötése nélkül az eljáró

Orosz Nikolett Krisztina Eladó

Dénes Gyula Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 21. napján:

Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd

1137 Budapest, Szent István krt. 2. / 5/26./ KASZ: 3604133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. / 5/26./ KASZ: 3604133
Telefon: 06-331-72611-1-42
Fax: 06-331-72611-1-42

ügyvéd haladéktalanul jogosult és köteles benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz és átadni a vevő részére a tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozatot.

10. Eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig magának fenntartja, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el a vevőnek. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz és a felek közösen kéri az illetékes Kormányhivatalt, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását követően a vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az ingatlan-nyilvántartásba a **Kunpeszér, Zártkert, 1172** helyrajzi számú ingatlan 1/1 hányadára 2027.08.30. napjáig a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 45. § alapján. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni. Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra; a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

11. A Vevő személyi nyilatkozatai és szerzési képessége

11.1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) alkalmazásában belföldi természetes személynek minősülő, cselekvőképes magyar állampolgárok.

11.2. A Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Szerzési és birtokmaximum

Vevő a föld tulajdonjogát belföldi természetes személyként a földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdése alapján megszerezheti. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, nem tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, kamarai nyilvántartási számmal nem rendelkezik. Az Ingatlan tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik. Kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése az Fftv. 10. § (2) bekezdése alapján megengedett, mivel a már tulajdonában álló és a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterület együttes nagysága az 1 hektárt nem haladja meg. Tulajdonszerzése nem ütközik az Fftv.-ben meghatározott szerzési korlátozásokba. Kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Földhasználati kötelezettségek: Az Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel – más célra nem hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének az Fftv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott eset.

- Használat átengedésének tilalma és kivételei

Vevő tudomásul veszi, hogy a használat átengedésének tilalma alól kizárólag az Fftv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek képeznek kivételt. A földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdése szerint engedi át a használatot.

Tartozásmentesség: Az Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nincs, valamint kijelenti, hogy az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülése alá eső jogügyletet kötött volna.

Elővásárlási jog: Nyilatkozik, hogy az Fftv. és a Fétv. rendelkezései alapján az Ingatlan tekintetében elővásárlási jogosultsága nem áll fenn. Felek kijelentik, hogy egymással nem állnak a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozói viszonyban.

12. A szerződéskötéssel kapcsolatos költségek, valamint a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díj, továbbá a tulajdon-átruházási illeték megfizetése a Vevőt terheli, úgymint a Vevő feladata a tulajdonjog átszállásához szükséges eljárás lefolytatása. *Ellenjegyző ügyvéd vállalja, hogy az adásvételi szerződést és a bejegyzési engedélyt - a 9. pontban foglaltak alapján - az illetékes földhivatalhoz benyújtja.*
13. Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd kioktatását a tulajdonjog átszállására, az ingatlan nyilvántartási eljárási szabályokra és a termőföld adásvétel szabályaira, a személyi jövedelemadó mértékére és eljárási szabályaira, valamint a visszterhes vagyónátruházásra vonatkozó illetékszabályokra vonatkozóan.
14. Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) 7. § (3) bek.ben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az Eladó és a Vevő által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Vevő és Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkozik, hogy a Pmt. 8. § (1-5) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevében jár el, illetőleg kijelenti azt is, hogy saját nevében eljárni jogosult.

Orosz Nikolett Krisztina Eladó

Dénes Gyula Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 21. napján:

Dr. Krokavecz Judit egyéni ügyvéd

1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26./ KASZ: 3604133

Dr. Krokavecz Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26.
KASZ: 3604133
Adószám: 33170611-1-42
ÖFV száma: 1172-15-01116942

15. Jelen szerződést a Felek megbízásából Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd (1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26. / KASZ: 36064133) szerkesztette és jegyezte ellen az alulírott napon. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazták az eljáró ügyvédet, hogy a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földforgalmi Osztály, mint Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt a szerződés, tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban, valamint az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, **továbbá a Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése és az Eladó tulajdonjogának töröltetése** érdekében, valamint a NAV előtti B400-as adatlap benyújtása érdekében képviseljükben eljárjon, őket teljes jogkörben képviselje és nevükben minden szükséges nyilatkozatot tegyen. Eljáró ügyvéd a fenti meghatalmazást elfogadja.

Felek feljogosítják eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

16. Vevő kéri, hogy a tulajdonjog bejegyző határozatból a Földhivatal – a szerződést szerkesztő ügyvédi irodán kívül - egy példányt közvetlenül küldjön meg Vevő alábbi címére is, valamint Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást Vevő nevére az alábbi címére küldjék meg: ÜGYFÉLKAPURA.
17. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről, valamint a 2013. évi CXXII. törvény a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról és az egyéb törvényes rendelkezések az irányadók.
18. Szerződő Felek az ügyvédi tájékoztatásra tekintettel kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény földtulajdon megszerzésére vonatkozó rendelkezéseit, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására, valamint az ügyintézési határidőkre vonatkozó szabályokra.
19. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés legalább egy eredeti példányát a 47/2014. (II. 24.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági okmányon kell kiállítani.
20. Jelen adásvételi szerződést, amely 5 (Öt) számozott oldalból és 20 (Húsz) pontból áll, a Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, 10 (Tíz) eredeti példányban minden oldalán kézjegyükkel látják el és jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá:

Budapest, 2026. július 21. napján

Orosz Nikolett Krisztina Eladó

Dénes Gyula Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 21. napján:

Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd

1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26. / KASZ: 3604133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26.
KASZ: 36064133
Adószám: 53172611-1-42
OTP Bank: 11714306-21116942

Közzététel napja: 2026.08.10.
Közzététel kezdőnapja: 2026.08.11.
Közzététel lejárata: E határidő jogvesztő!
2026.09.09.

Orosz Nikolett Krisztina Eladó

Dénes Gyula Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 21. napján:

Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd

1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26. / KASZ: 3604133

Dr. Krokavec Judit ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26.
KASZ: 36064133
Adószám: 53172611-1-42
OTP Bank: 11714306-21116942