

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

- **Mészáros Zója** (születési név: _____, születési hely, idő: _____), anyja neve: _____, a, SZAJ: _____, adóazonosító jele: _____, 4241 Bocskai kert,

Lepke utca 40. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **Eladó**,

- másrészről **Csendom Róza Irén** (születési név: _____, születési hely, idő: _____), anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány szám: _____, 4241 Bocskai kert, Buzogány út 1/A. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint

Vevő között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

2026-08-03

4338

1.) A felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1-ed arányú per, teher és igénymentes tulajdonát képezi a Bocskai kert zártkert 17911. hrsz. alatt felvett 1421 m² összterületű „gyümölcsös” megnevezésű, 3,58 AK értékű zártkerti ingatlan.

(1) A felek rögzítik, hogy – tekintettel arra, hogy az ügylet tárgya zártkert – az adásvételi ügyletre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alkalmazandó. Eladó tulajdonát a 2026. július 20. napján lekérdezett tulajdoni lappal igazolja.

(2) Vevő vonatkozásában a tulajdonszerzési jogosultság az alábbiak szerint alakul, azzal, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése szerint természetes személy szerezheti meg, valamint a törvény 10. §. (2) bekezdése szerint a Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, továbbá kijelenti a törvény 10.§. (3) bekezdés alapján, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

(3) A felek rögzítik, hogy hatályos földhasználati szerződés nem áll fenn az 1./ pontban rögzített ingatlan vonatkozásában.

2.) A fentiek előrebocsátása után a felek megállapodnak, hogy végleges adásvételi szerződést kötnek egymással, és ennek keretében az Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megveszi megtekintett és megismert állapotban az 1.) pontban meghatározott ingatlant per, teher és igénymentesen.

(1) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a Bocskai kert 17911. hrsz. alatt felvett 1421 m² összterületű „gyümölcsös” megnevezésű 3,58 AK értékű zártkerti ingatlan vonatkozásában részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3.) A fentiek előrebocsátása után a felek megállapodnak, hogy végleges adásvételi szerződést kötnek egymással, és ennek keretében az Eladó eladja, Vevő 1/1-ed arányban megveszi megtekintett és megismert állapotban az 1.) pontban meghatározott ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát per, teher és igénymentesen.

4.) Az ingatlan vételárát a felek az alábbiak szerint állapítják meg Bocskai kert zártkert 17911. hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának vételára 5.000.000,-Ft, azaz ötmillió forintba határozzák meg.

(1) A felek rögzítik, hogy a fenti vételárrészből 100.000,-Ft, azaz egyszázezer forint vételárrészt a Vevő jelen okirat aláírását megelőzően az Eladó részére megfizette az Eladó MBH Bank Nyrt. vezetett 59900036-15079307 számú számlaszámra. Eladó a fenti teljesítést szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza a fenti vételárrész hiánytalan megfizetését.

(2) A fennmaradó vételárat 4.900.000,-Ft, azaz négy millió-kilencszázezer forint utolsó vételárrészt a Vevő akkortól számított 15 napon belül köteles az Eladó részére átutalással megfizetni az Eladó MBH Bank Nyrt. nál vezetett 59900036-15079307 számú számlaszámra, ahogy a 10.) pontban rögzített, a 2013. évi CXXII. törvény által előírt eljárások (elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás, ill. hatósági jóváhagyás) eredményesen

Dr. Kovács Brigitta
4026 Debrecen, Hódmezővásárhelyi út 2.
Adószám: 53571838-1-00
Székhely: 4026 Debrecen, Hódmezővásárhelyi út 2.

lezajlottak, de legkésőbb 2030. december 31. napjáig, úgy, hogy a Vevő 49 hónapos részletfizetéssel, minden hónap 10. napjáig havi 100.000,-Ft, azaz egyszázezer forint vételárreszt fizet meg az Eladó részére átutalással az Eladó MBH Bank Nyrt. nél vezetett 59900036-15079307 számú számlaszámra. Eladó kijelenti, hogy külön ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervényben is elismeri a fenti vételárreszek megfizetését a teljesítés követő 5 munkanapon belül.

5.) A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) járul hozzá feltétlen és visszavonhatatlanul az 1.) pontban rögzített ingatlan vonatkozásában a Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának „adásvétel” jogcímén történő bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba és ezzel egyidejűleg az Eladó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez.

(1) Eladó ezen okirat aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 4 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétbehelyezett bejegyzési engedélyt a letéteményes ügyvéd akkor jogosult kiadni a Vevő részére, köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz, ha az Eladó részre a teljes vételár megfizetésre került, melyet az Eladó, Vevő az eljáró ügyvéd felé hitelt érdemlően igazol.

(2) Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 64. § értelmében, abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződéshez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, a szerződést az Elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyző közreműködésével kell közzéadni, a bejegyzésre irányuló kérelmet (tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog) a kifüggesztett szerződésnek az ingatlan tulajdonosa által történő kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

(3) Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadát a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

(4) A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdés és az Inytv. 35. § (I) bekezdés g) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával felek közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában a Vevő javára 1/1-ed tulajdoni hányad arányban, 49 (negyvenkilenc) hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

(5) Felek tudomásul veszik a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlan fenti tulajdoni hányadára vonatkozó további jogok, tények bejegyzések iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 49 (negyvenkilenc) hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

(6) Vevő tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja, hogy amennyiben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésétől számított 49 (negyvenkilenc) hónapos időtartama alatt az Eladó által kiállított bejegyzési engedély benyújtására nem kerül sor, úgy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hivatalból törli.

(7) Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy elővásárlási elfogadó nyilatkozat hiányában, vagy érvényes és hatályos, Vevő elővásárlási ranghelyénél alacsonyabb ranghelyet megjelölő elfogadó nyilatkozat esetén a kifüggesztési kérelem és jegyzői irat jegyzéknek az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő visszaérkezésétől számított 30 napon belül kezdeményezze a jelen pontban részletezett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárást.

(8) Amennyiben a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a hirdetményi úton való közlés időtartama alatt elővásárlásra jogosulttól megfelelő elfogadó jognyilatkozat érkezik, Eladó az elővásárlási jog gyakorlója

Dr. Kovács Zoltán

4026 Debrecen, Magyar János u. 24. sz. 3

Adószám: 52571806-0000

Szisz: 14001046, 2023.08.01.

tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyét a vételár teljesítését követően megfelelő elfogadó jognyilatkozatot tevő, és a jelen szerződésbe elővásárlási vevő javára ismét kiadja.

6.) A felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor, de legkésőbb 2030. december 31. napjáig. A Vevő a birtokbaadás időpontjától kezdődően jogosult az ingatlan hasznáinak húzására és köteles viselni az azzal járó terheket. A felek a birtokbaadás napján mezei leltár készítenek.

7.) A felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződéssel kapcsolatban az Eladók a bevételével az Szja tv. 59-64.§ alapján kötelesek elszámolni az adóhatóság részére adóbevallásában. Az Eladó és a Vevő nyilatkoznak, hogy megfelelnek az Szja tv. 9.5.1. pontjának, miszerint "adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal ezen feltételek megtartására tudomásul véve, hogy valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az adóhatóság a Vevő terhére állapítja meg.

(1) A Vevő vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettsége mértéke a szerzett ingatlan forgalmi értéke alapján a piaci-forgalmi érték 4 %-a. Vevő igénybe kívánja venni az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet, mivel megfelel az alábbi feltételnek:

„a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

- pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;”

8.) A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen és nem kizárt.

9.) Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzését semmilyen törvényben foglalt korlát nem akadályozza. (2013. évi CXXII. törvény 10.§.) A Vevő nyilatkozik (mivel ez a tulajdonszerzési jogosultság feltétele), hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - bizonyos törvényi kivételekkel - más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§. (1)) A Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás); továbbá a Vevő vonatkozásában a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. törvény tv. 14.§. (1)-(2) Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16.§. alapján a jelen szerzéssel a tulajdonában, birtokában, használatában lévő földterületek nem érik el a 300 hektáros birtokmaximumot, valamint a birtokában lévő föld mértéke, nem haladja meg az 1200 hektárt.

(1) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi tárgyat képező ingatlan vonatkozásában bejelentett földhasználó nincs.

10.) Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog nem illeti meg a 2013. évi CXXII. törvény alapján.

11.) Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-a szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.

12.) A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdésében foglaltakat is, miszerint a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult, az elfogadó jog nyilatkozatának az Eladóval történt közlésé napján lép be.

13.) Amennyiben a Vevő helyébe elővásárlásra jogosult lép, és a Vevő a vételárát már megfizette, úgy a vételár összegét az Eladó - a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult személyének a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdésében foglaltak szerint történő megállapítását követően köteles visszatéríteni. A Vevő a visszatérítés helyéül szolgáló célszámla számát írásban, legalább teljes bizonyító erejű maganokiratba foglalt nyilatkozatával köteles bejelenteni az Eladónak. Eladó a bankszámlaszám Vevő általi bejelentését követő 30 napon belül, banki átutalás útján fizeti vissza a vételárát.

14.) Eladó kifejezetten kéri az illetékes települési önkormányzat jegyzőjét, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő (kifüggesztés ideje) leteltét követően a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdés b) pontja szerinti okiratokat, így az adásvételi szerződés eredeti példányait, valamint a jognyilatkozatokat és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolást is az okirat szerkesztő ügyvéd részére küldje meg.

15.) A felek megbízzák Dr. Kovács Brigitta ügyvédet, hogy az illetékes hatóság előtt a hirdetményi eljárást lefolytassa, előzetes megvizsgálása céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek (a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal földhivatala előtt eljárjon. A felek hozzájárulnak, hogy 30 napra kifüggesztésre kerüljön a Vevő vételi ajánlata az illetékes önkormányzat hirdetőtábláján.

(1) Amennyiben az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás lezárult és megállapításra került annak eredménye, a jegyző megküldi az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, mivel az szükséges a 2013. évi CXXII. törvény 7.§. alapján. A jóváhagyást követően záradékkal látják el az adásvételi szerződést, és az erről való tájékoztatást követően zárják le a felek az adásvételi ügyletet.

16.) A felek megállapodnak, hogy amennyiben a feleknek fel nem róható okból az adásvétel meghíúsulna (pl. nem kapna hatósági engedélyt), úgy a felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani 8 napon belül.

17.) A szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek a felek közösen viselik. A felek e szerződés aláírásával megbízzák Dr. Kovács Brigitta Ügyvédet (székhelye: 4026 Debrecen, Hunyadi János utca 24. II/13.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, NAV-adatlap aláírásával, továbbá a földhivatali eljárás, illetve egyéb eljárás lebonyolításával. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A 2013. évi CXXII. törvény 8.§. alapján a szerződés két példánya biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kerül nyomtatásra.

18.) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak. A felek a szerződés egy példányát átvették. A felek adataik kezeléséhez hozzájárulnak. E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasást, értelmezést, és kioktatást követően jóváhagyólag aláírták.

Debrecen, 2026. július 21.

Mészáros Zoltán
Eladó

Csendősi Róza Irén
Vevő

A föld adás-vétel szerződés Kormányzati portálon való
közzétételének időpontja: 2026.08.11.
A közlés kezdő napja: 2026.08.12.
A jog gyakorlására nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026.09.10.
mely jogvesztő
Levétel időpontja: 2026.09.10.
jegyző

Alulírott, Dr. Kovács Brigitta ügyvéd (4026 Debrecen, Hunyadi János utca 24. II/13.) ezen okirat aláírásával és ellenjegyzésével tanúsítom, hogy a fent megjelölt személyek az okirat elolvasását, és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt előttem aláírták. A szerződést készítettem és ellenjegyzem, Ebesen (KASZ azonosító: 36071890), 2026. július 21. napján:

Dr. Kovács Brigitta
ügyvéd
4026 Debrecen, Hunyadi János utca 24. II/13.
Adószám: 153571890-29
Szlsz.: 10101384-6326-330-0104903