

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről Varga Lajos Zsigmond (

5474 Tiszasas, Szabadság u. 27/A és Varga Lajos

Zsigmondné

5474 Tiszasas, Attila u. 8. (korábban: 5474 Tiszasas, Szabadság u. 27/A) szám alatti lakosok, mint eladók, a továbbiakban Eladók,

másrészről pedig Mózes József (

5474 Tiszasas, Zrínyi Miklós u. 10. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban Vevő között, az alábbi helyen és időben, a következő feltételek szerint:

1./ Eladók eladják, Vevő pedig megveszi a Tiszasas külterület 033/101 hrsz. alatt felvett, 1 ha 400 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlant teljes egészében, a megtekintett és megismert állapotban.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát felek 3.500.000,-Ft-ban, azaz Hárommillió-ötszázezer forintban (Varga Lajos Zsigmond vonatkozásában 3.182.000,-Ft, Varga Lajos Zsigmondné vonatkozásában 318.000,-Ft) állapítják meg, amely összeg ügyvédi letét útján ezen szerződés aláírásával egyidejűleg teljes egészében megfizetésre került Eladók részére.

Eladók a vételár ügyvédi letét útján történő megfizetését ezen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

3./ Vevő az adásvétellel érintett ingatlant ezen szerződés aláírásával egyidejűleg veszi birtokba, mely időponttól kezdve szedi annak hasznait és viseli annak költségeit, de tudomásul veszi azt is, hogy saját tulajdonkénti földhasználati bejelentés tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése után lehetséges (előreláthatólag több mint 5 hónap múlva).

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti elővásárlási jog gyakorlása miatt hirdetményként kell közzé tenni és a megfelelő jogosultsággal rendelkező földműves élhet az elővásárlási jogával.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet vonatkozásában az ingatlanrész fekvése szerinti Kormányhivatal előtt indul meg a jogszabály által előírt eljárás, melynek eredményeként kb. 5 hónap múlva visszaküldésre kerül a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájárulás.

4./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvétellel érintett ingatlant terheli 2.500.000,-Ft, azaz Kétmillió-ötszázezer forint tőkeösszeg és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a jelzálogjog törlesztéséhez szükséges okiratot legkésőbb 2026. október 31-ig beszerzik és átadják Vevő részére.

Eladók szavatolnak, hogy adásvétellel érintett ingatlan ezt meghaladóan per-, teher- és igénymentes.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.

Az elővásárlási jogosultsággal nem rendelkező Vevő a Földforgalmi törvény szerint földművesnek minősül (512071/2024.11.27., NAK nyilvántartási száma: S600000521341) és kijelenti, hogy tulajdonszerzése jogszabályban rögzített korlátozásba nem ütközik, valamint ezen szerződés alapján megszerezni kívánt földterülettel a már tulajdonában, illetve rendelkezésében lévő föld területnagysága együttesen sem haladja meg a törvényben meghatározott földszerzési- és birtokmaximumot.

Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésével összhangban nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján megszerezni kívánt földterületeket ő maga használja, a használatot másnak nem engedi át, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének, ha a jelen szerződéssel megszerzett termőföldnek a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltak szerint engedi át a használatát.

Vevő a jelen adásvételi szerződés alapján megszerezni kívánt földterületet csak a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltak szerint hasznosítja a mezőgazdasági műveléstől eltérő más célra.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a Földforgalmi törvény 14. § (1) bek.-ben meghatározottak szerinti jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, illetve Vevő vonatkozásában soha nem állapították meg a Földforgalmi tv. 14. § (2) bek. alapján, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak és nem rendelkezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rend. 42. § szerinti részarány-tulajdonnal.

6./ Az ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik. Vevő kéri a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adóigazgatóság illetékosztályát, hogy a jelen jogügyletre alkalmazza az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességre vonatkozó rendelkezéseket.

Vevő mint földműves vásárolja meg az ingatlant és kijelenti, hogy az így vásárolt termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezésétől számított 12. hónap utolsó napját követően legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja; tudomásul veszi továbbá, hogy ha a jelen szerződéssel megszerzett termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Eladókat ezen jogügylet után SZJA-bevallási, illetve -fizetési kötelezettség nem terheli tekintettel arra, hogy több mint 5 éve szerezték az adásvétellel érintett ingatlan tulajdonjogát.

7./ Eladók – tekintettel a 4./ és 5./ pontban foglaltakra – már most minden további feltétel nélkül visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben ezen jogügylet Vevő személyével kerül jóváhagyásra, úgy Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén, az adásvétellel érintett ingatlanra 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, mellyel egyidejűleg Eladók tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. A 4./ pontban foglaltak alapján bejegyzett jelzálogjog is törlésre kerül.

8./ Szerződő felek ezen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hatósági jóváhagyás megszerzésével, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésével, valamint a B400E nyomtatvány elektronikus benyújtásával összefüggő eljárásbeli képviselőjükkel megbízzák dr. Csernus Tibor ügyvédet. Megbízott ügyvéd a megbízást elfogadja.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (röviden: Pmtv.) alapján okirat-szerkesztő ügyvédet azonosítási (ügyfél-átvilágítási) kötelezettség terheli, melynek során szerződő felek adataik a jogszabálynak megfelelő részletességgel kerülnek rögzítésre az általuk rendelkezésre bocsátott hivatalos személyi okmányaikból, illetve a központi adatnyilvántartó rendszerből lekért adatokból. Okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra (és ezt szerződő felek tudomásul veszik), hogy szerződő felek által rendelkezésre bocsátott személyi adatokat (és azok másolatait) csak és kizárólag a jelen jogügyletthez kapcsolódó eljárásokban, valamint a Pmtv.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése során kezeli, illetve használja fel a vonatkozó adatvédelmi szabályok betartása mellett.

10./ A szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók, míg a szerződésből eredő jogvita esetére szerződő felek kikötik a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek a szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezést követően, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták. Szerződő felek az ügyleti akaratukat teljes körűen tartalmazó jelen okiratot mint tényvázlatot is elfogadják, ezért külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérik, a jelen szerződésben foglaltakon túl további lényeges körülmény okiratba foglalását sem kérik.

Tiszasas, 2026. július 17.

Záradék	
Közzététel napja:	2026.08.11
Közlés kezdő napja:	2026.08.12
A joggyakorláshoz nyitva álló határidő utolsó napja:	2026.09.10.
E határidő jogvesztő!	
Érvényes napja:	2026.09.11.
Az elektronikus közzététel fenti időtartamban megtörtént!	

1173-02/2026.

Varga Lajos Zsigmond (eladó)

Varga Lajos Zsigmondné (eladó)

Mózes József (vevő)

Ellenjegyzem:

Az okirat a hatályos jogszabályoknak megfelelő.
KASZ: 36058419

DR. CSERNUS TIBOR

ügyvéd

10710 Kecskemét, Klajka u. 6.

Tel/fon: 06-30/2-43-49-48

Adószám: 58429420-1-23

Tiszasas, 2026. július 17.