

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről

- **Nagy Ferenc** születési neve: Nagy Ferenc (szül.: an.: szem.az.:
 adóazonosító jele: , szig.: hlg.:) 6080 Szabadszállás,
 Bartók Béla utca 13. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint 1/1 arányú tulajdonos, eladó, valamint a
 bejegyzett földhasználó is, továbbiakban, mint **eladó**
 másrészről

- **Holl István** szül.: Holl István (szül.: , an.: , szem.az.:
 , adóaz.: szig.: , lakcímkartya száma) 6080 Szabadszállás, Orgona
 utca 1. szám alatti lakos magyar állampolgár továbbiakban, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen az
 alábbi feltételek mellett:

I./ Eladó ezennel eladja az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező **Szabadszállás, külterület 0497/16 hrsz.** alatt felvett szántó 5 osztály 5459 m², 4,75AK, értékű ingatlanomat úgy, ahogy az a jelenben áll, vevő által ismert megtekintett állapotban, összes beépített tartozékaikkal együtt, amelyet vevő ezennel megvásárol.

2./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a **Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** 18.§-ban, 19.§-ban, 20.§-ban foglaltakat az ott megjelölt sorrendben és módon elővásárlási jog illeti meg. Ezen adásvételi szerződés ugyanezen törvény 21.§-ban foglalt eljárási rendben szerint föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ugyanezen törvény 23. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a 21. § (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg, de a szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot, amennyiben az arra jogosultak közül elővásárlási jogával senki sem él, úgy a Jegyző a szerződést a kifüggesztést követően az erről szóló igazolással megküldi az eladó vagy meghatalmazottja részére, amennyiben a tulajdonszerzés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a 23.§-ban foglaltak szerint jár el, a 23/A.-24.-25.-§-ban foglaltak szerint pedig beszerzi a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara és a helyi földbizottság nyilatkozatát, majd a 27.-28.-29.-30.§ szerint dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy a jóváhagyás megtagadásáról.

Nagy Ferenc eladó

Holl István vevő

MOCSAI ÜGYVÉDI IRODA
 Dr. Mocsai Sándor ügyvéd
 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9.
 Tel.: 51/352-544
 Mobil: 06-20/9246-842
 Adószám: 727267-2-13
 Dr. Mocsai Sándor ügyvéd

A mezőgazdasági igazgatási szerv az döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

Ha az eladó az adásvételi szerződésben megadta a vevő javára szóló bejegyzési engedélyt, a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az ingatlanügyi hatósággal is.

Ha az eladó az adásvételi szerződésben nem adta meg a vevő javára a bejegyzési engedélyt, a szerződést 30 napon belül kell benyújtani a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztálynak.

Amennyiben a törvényben foglalt elővásárlási jogával bármely jogosult élne, és ez a jogosult megelőzi a szerződésben rögzített vevőt, úgy a szerződés szerinti vevő helyébe változatlan tartalom mellett az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép.

Vevő tudomásul veszi, hogy helyébe vevőként a földforgalmi törvény szerinti bármely elővásárlási jogosult azonos feltételekkel beléphet. Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor ő az adásvételi szerződést a jelen szerződés vevőjével fogja megkötni.

Szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a hatályos földforgalmi törvény rendelkezései szerint jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos kifüggesztési és egyéb hatósági jóváhagyási engedélyeztetési eljárás hosszabb időt, több hónapot is igénybe vehet.

3./ Szerződő felek az 1. pontban megjelölt Szabadszállás, külterület 0497/16 hrsz. alatt felvett ingatlan vételárát a kölcsönösen és közösen kialakított **900.000.-Ft azaz kilencszázezer forint** összegben határozzák meg. Vevő a teljes vételárát eladó részére a jelen okirat aláírásával egyidejűleg teljes egészében átutalta eladó 52800014-10024096 számú bankszámlára. Eladó a fenti bankszámlákra történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésnek ismeri el, a fent megjelölt bankszámlára történő átutalás esetén.

Felek rögzítik, hogy a vételár akkor számít teljesítettnek, ha a vevő által átutalt fenti összegek eladó bankszámláján jóváírásra került. Eladó és vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár bankszámláján történő jóváírásáról az okiratot szerkesztő ügyvédet telefonon keresztül értesíti.

A felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan állapotát, továbbá minden egyéb, a felek által lényegesnek nyilvánított körülményt megvizsgálták. A vételár az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, mely a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Erre figyelemmel a szerződő felek a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

4./ Vevő tulajdonszerzéséhez szükséges nyilatkozatok:

Vevő kijelenti, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7. a) pontjában meghatározott földműves fogalmának, és a nyilvántartásba vétele földművesként 2020.04.23. napján az 518014/2/2020.04.23. számú Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala határozatával megtörtént és nyilatkozik, hogy a nyilvántartásból való törlése nincs folyamatban. Az agrárkamara ny. száma: P000000650195.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek-ben foglalt korlátozás alá **nem esik**, azaz a tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület nagysága **nem haladja meg a 300 ha területű földszerzési maximumot**.

Nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (2) bek-ben foglalt korlátozás alá **nem esik**, azaz a szerződés tárgyát képező föld megszerzésével a már birtokában lévő föld területnagysága **nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot**.

A Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bek-ben foglaltaknak megfelelően vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, 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 tulajdonszerzéstől (ha a birtokba lépés később következik be, annak időpontjától) számított öt évig más célra nem hasznosítja** (kivéve a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bek.-ben meghatározott esetek).

Alulírott Holl István vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bek-ben foglaltaknak megfelelően kötelezettséget vállalok arra, hogy a fenti ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem

Nagy Ferenc eladó

Holl István vevő

MOCSAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Mocsai Sándor ügyvéd
2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9.
Tel.: 53/352-544
Mobil: 06-20/9246-442
Adószám: 187-07261-13
Dr. Mocsai Sándor ügyvéd

hosszabbítom meg és vállalom, hogy a megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított öt évig más célra nem hasznosítom.

A fenti törvény 14.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően pedig vevő nyilatkozik, hogy **nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, azaz földhasználati díjtartozása, valamint kijelenti, hogy a fenti adásvétellel történő földszerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak alapján vevő nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

Holl István vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §. alapján elővásárlási joggal rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül a 2013.évi CXXII. törvény 18.§. (1) c) pontja alapján, tekintettel arra, hogy a Szabadszállás külterület 0497/6 hrsz. alatti terület a vevő tulajdonában áll 2020 óta.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy **földszerzése hatósági engedélyköteles.**

Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a fenti nyilatkozatainak valótlanúsága, úgy az a **büntető törvénykönyv szerinti felelősségre vonását** és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetés vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

5./ A 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §. alapján eladó kijelenti, hogy az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználója jelen ingatlan eladója, Nagy Ferenc.

6./ Felek megállapítják, hogy a lehívott tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlanon az alábbi bejegyzések találhatók:

-III/1. sorszám alatt 30092/2/1999.01.08. bejegyzési számon önálló szöveges bejegyzés, miszerint a 0497/8 hrsz-ú ingatlan megosztva 0497/9-0497/35 hrsz-ú ingatlanokra, felek megállapítják, hogy ezen bejegyzés a szerződést nem érinti az az ingatlanon változatlanul fennmarad,

-III/2. sorszám alatt 39550/2008.12.19. bejegyzési számon vezetékJog 354 m²-re vonatkozóan, jogosult: MVM Démasz Áramhálózati Kft., felek megállapítják, hogy ezen bejegyzés a szerződést nem érinti az az ingatlanon változatlanul fennmarad,

-III/3. sorszám alatt 30835/2010.01.07. bejegyzési számon vezetékJog 103 m²-re vonatkozóan, jogosult: MVM Démasz Áramhálózati Kft., felek megállapítják, hogy ezen bejegyzés a szerződést nem érinti az az ingatlanon változatlanul fennmarad,

Ezen túlmenően eladó az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot vállalja és ezért felel.

7./ Vevő az ingatlan birtokába a mai napon lép a és a mai naptól húzza hasznait, viseli adóit, és egyéb közterheit.

8./ Szerződő felek közösen feltétlenül és visszavonhatatlanul kéri Szabadszállás, külterület 0497/16 hrsz. alatti ingatlanban eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlését, valamint az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul tulajdonjog bejegyzési engedélyét megadja vevő részére, mely szerint **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja** ahhoz, hogy a tulajdonjog a **Szabadszállás, külterület 0497/16 hrsz. alatti ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban Holl István vevő** nevére és javára **adásvétel jogcímén** a tulajdoni lapokon az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartási osztályánál bejegyzésre kerüljön.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy **nagykorú, magyar állampolgárok, természetes személyek** és ügyletkötési képességükben akadályoztatva nincsenek.

10./ Szerződő felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő ügyvédet, hogy az ONYA rendszeren keresztül a B400E nyomtatványt benyújtsa, és tudomásul veszik a jelen szerződésből fakadó személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi magyarázatokat. Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást vevő nevére és fent megjelölt

Nagy Ferenc eladó

Holl István vevő

MOCSAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Mocsai Sándor ügyvéd
2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9.
Tel.: 06-2352-544
Fax: 06-2352-544
E-mail: mcsai@mozsai.hu
Dr. Mocsai Sándor ügyvéd

címére küldje meg. Vevő kéri, hogy T. NAV szíveskedjen vevő részére illetékmentességet biztosítani az Itv. 26. § (1) p, pontja alapján.

11./ Vevő vállalja a jelen adásvételi szerződés megkötésével, az esetlegesen felmerülő vagyónátruházási illetékkel, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését.

12./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli eladó és vevő adatainak vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítés érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk 1/. bek. b/ és c/ pontjában foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladatai körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

13./ Felek közösen feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényeges tartalmának érintése nélkül.

14./ Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A §-a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átírását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

15./ Felek kijelentik, hogy jelen szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Kijelentik, hogy az szerződés lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

16./ Szerződő felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával megbízást adnak a Mocsai Ügyvédi Iroda (2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9.) Dr. Mocsai Sándor ügyvédnek, hogy a jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze, a képviselőjükben a Kormányhivatal előtt eljárjon, az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az adásvétel jogcímén történő tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos eljárás során valamennyi ügyben, valamennyi hivatal előtt eljárjon. Alulírott Dr. Mocsai Sándor ügyvéd a megbízást elfogadom az Uttv. 34. § (2) bek. alapján.

17./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban esetlegesen keletkező vitáikat elsősorban egyeztetés útján rendezik. Amennyiben az egyeztetés sikertelen, úgy erre az esetre alávetik magukat az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság eljárásának.

18./ Jelen szerződésben nem rögzítettek a Ptk., valamint a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

19./ Jelen szerződés öt számozott oldalból áll, kilenc eredeti példányban készült.

20./ Jelen szerződést az eljáró ügyvéd szerződő feleknek ismertette, szerződő felek megértették, egybehangzóan tudomásul vették. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen

Nagy Ferenc eladó

Holl István vevő

MOCSAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Mocsai Sándor ügyvéd
2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9.
Tel.: 53/352544
Mobil: 06-20/9246-842
Adószám: 1170072-13
Dr. Mocsai Sándor ügyvéd

teljesítik. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, a jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatást megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, sajátkezüleg aláírják, és a szükséges példányokat átvették.

Kelt: Balázspusztá, 2026 július 24.

MOCSAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Mocsai Sándor ügyvéd
2750 Nagykörös, Szabadság tér 9.
Tel: 53/352-544
Mobil: 06-20-9246-842
Adószám: 18727267-2-13

Nagy Ferenc eladó

Holl István vevő

Dr. Mocsai Sándor ügyvéd

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott Dr. Mocsai Sándor ügyvéd (Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara III/226., KASZ:36065478) 2750 Nagykörös, Szabadság tér 9. sz. alatti ezen okiratot készítettem és ellenjegyzem, és ellenjegyzésemmel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Balázspusztán, 2026. július 24. napján.

MOCSAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Mocsai Sándor ügyvéd
2750 Nagykörös, Szabadság tér 9.
Tel: 53/352-544
Mobil: 06-20-9246-842
Adószám: 18727267-2-13

Kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 13.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 14.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 14. Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:
2026. év 08. hó 13. nap

Alírá



