

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Adóazonosító jele:	115.
Bejegyzési szám:	530968
Adóazonosító jele:	anyja
Adóazonosító jele:	lakcíme: 3053

amely alulírott helyen és időben egyrészről **Kodák István** (született:, anyja neve:, személyazonosító jele:, adóazonosító jele:, lakcíme: 3053 Kozárd, Fő út 16., magyar állampolgár, Agrárkamara azonosító:, adószáma:, regisztrációs száma:, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**); másrészről **Csetneki Tamás** (született:, anyja neve:, személyi azonosítója:, adóazonosító:, lakcíme: 3053 Ecseg, Petőfi út 16., magyar állampolgár, Agrárkamara azonosító:, regisztrációs száma:, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) - együttesen: Felek - között jött létre az alábbi feltételekkel:

1./ Felek megállapodnak, hogy az alábbi ingatlanok tekintetében adásvételi szerződést kötnek: **Kozárd zártkert 837/3 hrsz-ú**, 1224 m² területű 0.6 AK értékű **legelő** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) és **Kozárd zártkert 802 hrsz-ú**, 1012 m² területű 0.5 AK értékű **legelő** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2). Az Ingatlan1 és Ingatlan2 **1/1 tulajdoni hányad** arányban Eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Eladó az Ingatlanokat 2002-ben csere jogcímén szerezte. az Ingatlanokat az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára a VMM-17/2010. engedély számú (7517) "LORI-PÁSZTÓ 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 10 m², illetve 96 m² területre bejegyzett Vezetékgigók terhelik. Az Ingatlan1-re bejelentett 3. személy földhasználó: Kodákné Baráth Melinda, szívességi földhasználattal, határozatlan időre; az Ingatlan2-re bejelentett 3. személy földhasználó: Kodák Máté, szívességi földhasználattal, határozatlan időre. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanok üdülőövezeti besorolásúak.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény** (Fftv.) hatálya alá tartozó földek, amelyre tekintettel az adásvétel során az Fftv. 21. §-ában előírt eljárást követik. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok az 1. pontban megjelölt terhen túl per-, teher-, és igénymentesek, továbbá azt, hogy az Fftv. szerinti elővásárlási jogosultakat kivéve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná. Eladó kijelenti, hogy a földrésztelken ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

3./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat meg kívánja vásárolni és Eladó Ingatlan1-en fennálló 1/1 tulajdoni hányadért **5.000.000,- Ft (ötmillió forint) vételárat ajánl fel**, Ingatlan2-n fennálló 1/1 tulajdoni hányadért **4.000.000,- Ft (négy millió forint) vételárat ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladó jelen okirat aláírásával elfogadja. Ennek megfelelően Eladó eladja, Vevő pedig a Vezetékgigót kivéve per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlan1 1/1 arányú tulajdoni hányadát 5.000.000,- Ft vételárért és Ingatlan2 1/1 arányú tulajdoni hányadát 4.000.000,- Ft vételárért. Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, banki átutalás útján fizeti meg Eladó részére, aki annak átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

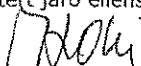
4./ Vevő nyilatkozza, hogy **515009/2/2020 reg.szám** alatt nyilvántartásba vett, olyan **földműves** akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, így - az Fftv. **18. § (1) bek. e) pontjában** foglaltak alapján - **elővásárlásra jogosult**. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevőt sorrendben megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával él és jelen szerződés ezen okból az elővásárlási jogosulttal jön létre, úgy új vevőt terhelik a jelen szerződés szerint Vevőre háruló kötelezettségek.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés az Fftv. értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött, így a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg lép hatályba.

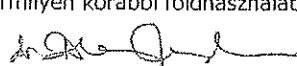
6./ Eladó a vételár megfizetésére tekintettel a Kozárd zártkert 837/3 hrsz-ú és Kozárd zártkert 802 hrsz-ú ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát Vevőre ruházza, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga ezen ingatlanokra 1/1 arányban adásvétel jogcímén az Ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre, tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlanokat a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg bocsátja Vevő **birtokába** és használatába, melytől kezdődően Vevő viseli azok terhet és szedi hasznait.

8./ Vevő mindkét ingatlan vonatkozásában az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdése szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a **földhasználati kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, továbbá vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználat


Kodák István


Csetneki Tamás


dr. Tóth Gabriella

kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő az Fftv.16. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a tulajdonában és a használatában lévő föld területnagysága – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem haladja meg a 300 ha-t (**földszerzési maximum**), valamint a birtokában lévő föld területnagyságának – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem éri el az 1200 ha-t (**birtokmaximum**). Vevő kijelenti továbbá, **részarány tulajdonnal** nem rendelkezik.

9./ Jelen adásvételi szerződést az Eladó az aláírásától számított **8 napon** belül köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10/ Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályokat ismerik. Vevő vállalja, hogy az Ingatlan birtokbaadásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentieknek megfelelően Vevő mint földműves a termőföld ellenérték fejében történő megszerzésre tekintettel **illetékmentességre** jogosult (Itv. 26. § (1) bek. p) pont) Vevő bejelentési kötelezettségét a B400-as NAV adatlapra tett nyilatkozattal közvetlenül a NAV felé köteles teljesíteni.

11./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, **magyar** állampolgárok, szerződéskötési készségük és képességük korlátozva nincsen.

12./ Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák **dr. Tóth Gabriella** (3060 Pásztó, Fő út 46., NVÜK 165. KASZ: 36072818) ügyvédet a jelen – ügyvédi tényvázatnak is minősülő – adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási szerv, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti teljes jogkörrel történő képviselettel. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed arra is, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, vagy számléírást, elütést vagy nyilvánvaló hibát a felek helyett és nevében eljárva a jelen megállapodás és az azzal összefüggő iratok szövegén javítsa, a javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

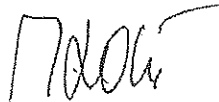
13./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és javukra járnak el, és jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 39. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségéről.

14./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, a visszerthes vagyonátruházási illetéket, a telekkönyvi bejegyzés **költségeit** Vevő tartozik viselni.

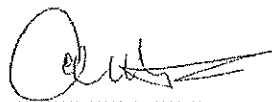
15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Fftv. rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – az azt szerkesztő ügyvéd előtt, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják és a szerződés egy-egy eredeti példányát átveszik.

Kelt: Pásztó, 2026. 07. 28.



Kodák István
Eladó



Csetneki Tamás
Vevő

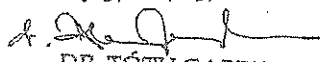
Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:

Pásztó, 2026. 07. 28.

dr. Tóth Gabriella

Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46.

KASZ: 36072818



DR. TÓTH GABRIELLA
ügyvéd
3060 Pásztó, Fő út 46.
Tel.: (30) 740 28 11
drtothgabriella.ugyvad@protonmail.com

Záradék

A kifüggesztés napja: 2026. augusztus 13.

A közlés első napja: 2026. augusztus 14.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. szeptember 14. Ez a határidő jogvesztő.

Alsótold, 2026.08.13.

