

A 2013. évi CCXII. Tv. (Fétv.) alapján és a 2013. évi CXXII. Tv. (Földforgalmi tv.) alapján termőföld adásvételére vonatkozóan az alábbi egységes okiratba foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST

kötik, az alulírott napon és helyen az alulírott szerződő felek:

Eladó, tulajdonos:

- **Hriagyelné Balla Veronika** születési neve Balla Veronika (sz.: , an.: , szsz.: , szig.sz.: , lakcím.sz.: , aj.: , agrárkamai nyilvt.sz.: földművesnyilv.sz.: magyar állampolgár) 6031 Szentkirály, Olaszdűlő tanya 82.(Th.: 2755 Kocsér, József Attila utca 33.) sz. alatti lakos

Vevő:

- **Mészáros Attila** születési neve Mészáros Attila (sz.: , an.: , szsz.: , szig.sz.: , lakcím.sz.: , aj.: , Agrárkamrai nyilv.sz.: , Földműves.nyilv.sz.: , magyar állampolgár) 2755 Kocsér, Kossuth Lajos utca 63. sz. alatti lakos

INGATLAN(OK) ADATAI

1.) **Eladó** eladja a kizárólagos tulajdonát képező

- **Kocsér külterület 0210/9 hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 4 ha 7750 m2 területű, 83,09 AK értékű,
- **Kocsér külterület 0210/17 hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 1 ha 6939 m2 területű, 32,05 AK értékű,
- **Kocsér külterület 0210/12 hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 3 ha 0825 m2 területű, 53,64 AK értékű és
- **Kocsér külterület 0210/11 hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 8926 m2 területű, 15,53 AK értékű ingatlanait,

úgy ahogy a jelenben állnak, vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel megveszi azokat.

VÉTELÁR

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanok egybefoglalt vételárát kölcsönösen kialakított **29.500.000 Ft-ban**, azaz **Huszonkilencmillió-ötszázezer forintban** jelölik meg, mely vételárból vevő **20.000.000 Ft-ot** – melyből 6.000.000 Ft-ot foglaló jogcímén, míg 14.000.000 Ft-ot vételárrész jogcímén – átutalt **2026. április 16. napján Hriagyelné Balla Veronika,**

számú bankszámlájára, melyhez eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárult és eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a fenti bankszámlán a fent megjelölt módon a 20.000.000 Ft vételárrész jóváírásra került, melyet saját kézhez történő joghatályos teljesítésnek ismer el.

Vevő a hátralékos **9.500.000 Ft**, azaz **Kilencmillió-ötszázezer forintot** jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalta ifj. Dr. Nagy Péter, okiratszerkesztő ügyvéd

számú letéti számlájára, melyhez eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárult és eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a 9.500.000 Ft hátralékos vételár a fenti letéti számlán jóváírásra került, melyet saját kézhez történő joghatályos teljesítésnek ismer el.

Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a fent megjelölt módon a 29.500.000 Ft vételár részére kifizetésre került, így a vételárból eredően semminemű további követelést nem támaszt vevővel szemben.

Hriagyelné Balla Veronika

Mészáros Attila

ifj. Dr. Nagy Péter

Szerződő felek tudomásul veszik a Fétv. 8. § -nak értelmében a föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával, közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén pedig közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

Szerződő felek kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásban a Földforgalmi tv. 19. §. (5). bek. alapján a vételárat egybefoglalt vételárként jelölik meg, amelyre több föld eladása során akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak. Felek kijelentik, hogy ezen területek egymással szomszédosak a Földforgalmi tv. 19. §. (5) bek. a.) pontja alapján. Ezért kifejezetten, mint „dologösszességként” kívánja értékesíteni az 1. pontban megjelölt ingatlanokat.

Szerződő felek megállapítják, hogy:

- Kocsér külterület 0210/9 hrsz. alatti ingatlan összértéke 13.487.400 Ft,
- Kocsér külterület 0210/17 hrsz. alatti ingatlan összértéke 4.784.570 Ft,
- Kocsér külterület 0210/12 hrsz. alatti ingatlan összértéke 8.706.790 Ft,
- Kocsér külterület 0210/11 hrsz. alatti ingatlan összértéke 2.521.240 Ft,

TULAJDONSZERZÉSI JOGOSULTSÁG FELTÉTELEIRE VONATKOZÓ VEVŐI TELJES BIZONYÍTÓ EREJŰ MAGÁNOKIRATBAN TETT NYILATKOZATA

- 3.) **Mészáros Attila**, vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7.) pontja szerint földműves.
- 4.) **Mészáros Attila**, vevő a Földforgalmi tv. 13-15 §-ai szerint az alábbi nyilatkozatot teszi:
 - a.) **Mészáros Attila**, vevő – Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.-ben meghatározottak szerint vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve Földforgalmi tv. 13 §. (3) bek.-ben foglalt eseteket.
 - b.) **Mészáros Attila**, vevő - a Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.-ben meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
 - c.) **Mészáros Attila**, vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.-ben meghatározottak szerint nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 5.) **Mészáros Attila**, vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.
- 6.) **Mészáros Attila**, vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
- 7.) **Mészáros Attila**, vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár.
- 8.) Földforgalmi tv. 13-16.§-ban foglaltaknak megfelel és ezen jogszabályi helyet a maga részéről tudomásul veszi és e körben jelen okiratban kijelenti, hogy ezen jogszabályi feltételeknek megfelel.
- 9.) A Földforgalmi tv. által előírt jognyilatkozatokat jelen szerződésben, mint írásbeli magánokiratban kinyilvánítja a fentiek szerint és jelen okirat aláírásával ezen nyilatkozatát okiratszerkesztő ügyvéd előtt kijelentette és saját kezűleg aláírta.

VEVŐ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTSÁGÁNAK SORRENDISÉGE

- 10.) Vevő kijelenti, hogy az elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c.) pontja szerint jogosult, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, tekintettel arra, hogy a Kocsér külterület 0210/16 hrsz. és a Kocsér külterület 0210/15 hrsz. alatti ingatlanok, amelyek több, mint 1 éve a saját tulajdonát képezik, amelyek a vétel tárgyát képező ingatlanokkal szomszédosak.

Erre figyelemmel kérem, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjénél ezen nyilatkozatomat vegyék figyelembe.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN HIRDETMÉNYI ÚTON TÖRTÉNŐ KÖZLÉS ÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

- 11.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet értelmében az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést hirdetményi úton kell közölni és ezen Kormányrendelet határozza meg a közlésre vonatkozó eljárési szabályokat.
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést 8 napon belül okiratszerkesztő ügyvéd köteles az illetékes Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére megküldeni azzal, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv 15 napon belül dönt ezen szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy annak közzétételéről és a Mezőgazdasági és Igazgatási Szerv a szerződést közzétételének elrendelésével egyidejűleg megkeresi a földek fekvése szerinti illetékes Ingatlanügyi Hatóságot a földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, melyhez szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.
- Amennyiben az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételét, amelyet a földek fekvése szerint települési önkormányzat jegyzőjének megküld, aki a hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal. A jegyző a szerződést kifüggeszti és 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot harmadik személy.
- A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló 30 nap leteltét követően a reá vonatkozó eljárési szabályok értelmében a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére a szerződést megküldi. A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a reá vonatkozó szabályok szerint eljár a Földforgalmi Törvény 23. és 30. §-ban foglaltaknak megfelelően. (A Földbizottság (NAK) részére is megküldi a szerződést és egyéb okiratokat.)
- A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a szerződést jóváhagyó záradékkal látja el és azt az illetékes földhivatal részére vagy szerződő felek meghatalmazottjának visszaküldi. Eladó és vevő ezennel meghatalmazzák ifj. Dr. Nagy Péter ügyvédet (2750 Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1. em. 4.) valamennyi okirat átvételére. Amennyiben a jogszabály értelmében más személy elővásárlási jogát gyakorolta és rangsorban jelen szerződésben megjelölt vevőt megelőzte, úgy az elővásárlásra jogosult lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, azaz jelen szerződés vevője helyébe, amelyet szerződő felek tudomásul vesznek.
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által záradékolt és jóváhagyott szerződéssel válik közöttük a szerződés jogérvényessé.

TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS, TULAJDONJOG BEJEGYZÉS

- 12.) Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy tulajdonjogának törlésével egyidejűleg vevő a tulajdonjogát az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában saját nevére és javára, **1/1-ed tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Ezt szerződő felek kifejezetten kérik is. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen jogügylet jogérvényességéhez a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása szükséges, a tulajdonjog bejegyzésének a feltétele a szerződés jóváhagyása.

BIRTOKBA ADÁS, BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

- 13.) Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanok birtokába mai nappal lép, a belépés napjától szedi azok hasznát, viseli azok terhét.
- 14.) Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában sem köztartozása, sem közüzemi, sem egyéb tartozása nem áll fenn.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 15.) Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlanok teher, per és igénymentességéért azzal, hogy a Kocsér külterület 0210/9 hrsz. alatti ingatlant terheli az NKM Áramszolgáltató Zrt. javára

vezetékjog 20 kV-os szabadvezetésekre, továbbá az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára vezetékjog 1248 m²-re az ingatlan területéből, továbbá a Kocsér külterület 0210/17 hrsz. alatti ingatlan terhelő vezetékjog az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára vezetékjog 48 m²-re az ingatlan területéből (Eng.sz.: VMB-59/2012) és MVM Démász Áramhálózati Kft. javára vezetékjog 144 m²-re az ingatlan területéből VB-50/2019 Szentkirály-Kocsér Lakitelki út 415/16 hrsz. 2 kV távvezeték, Kocsér külterület 0210/12 hrsz. alatti ingatlan terhelő vezetékjog az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára vezetékjog 197 m²-re az ingatlan területéből (Eng.sz.: VMB-59/2012), illetve MVM Démász Áramhálózati Kft. javára vezetékjog 12 m²-re az ingatlan területéből (Eng.sz.: VMB-59/2012), MVM Démász Áramhálózati Kft. javára vezetékjog 121 m²-re az ingatlan területéből (Eng.sz.: VB-50/2019 Szentkirály-Kocsér Lakitelki út 415/16 hrsz. 20 kV távvezeték.)

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga (beleértve, de nem korlátozva az elővásárlási jogot és a bérleti jogot is), amely a vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná, illetve jelen szerződésben megjelölt jogokon kívül nem illet meg harmadik személyeket olyan jog, amely vevő tulajdonjog megszerzésében vagy zavartalan gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy jelen szerződés aláírásának napjától kezdődően semmiféle olyan jognyilatkozatot vagy jogcselekményt nem tesz, amely jelen szerződés aláírásának napján rendelkezésre álló tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest a jelen szerződésben rögzítetteken túl változást eredményez vagy eredményezhet. Szavatolja, hogy ilyen tényről, körülményről nincs tudomása.

- 16.) Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokat már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő földhasználati szerződés nem érinti, egyebekben kijelenti, hogy földhasználati szerződés nem érinti az 1. pontban megjelölt ingatlanokat.
- 17.) Eladó kijelenti, hogy a 9.500.000 Ft vételár hátralékot, amelyet vevő okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára utalt jelen okirat aláírásával egyidejűleg átvette okiratszerkesztő ügyvédtől, így kijelenti, hogy a vételárból eredően semminemű további követelést nem támaszt sem vevővel, sem okiratszerkesztő ügyvéddel szemben.
- 18.) Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt adásvétel tárgyát képező ingatlanok a saját tulajdonát képező Kocsér külterület 0210/16 hrsz. és a Kocsér külterület 0210/15 hrsz. alatti ingatlanokkal szomszédosak, így a vásárlás célja a gazdaság bővítésére irányul, a megvásárolni kívánt ingatlanok művelése, öntözése biztosítható, ezért a szomszédos ingatlanok a vevő számára értékesek, a megvásárolni kívánt ingatlanok gazdaságosan művelhetőek legyenek.
- 19.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylet vételár tekintetében a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.
- 20.) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok.
- 21.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései is az irányadók, illetőleg a 2013. évi CXXII. tv. és az ehhez kapcsolódó jogszabályok és a 2013. évi CCXII. tv. az irányadó.
- 22.) Felek az ingatlanok adatait a 2026. június 30. napján a Takarnet által kiadott E-hiteles tulajdoni lapok alapján állapították meg, melyek a valóságnak megfelelnek.
- 23.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
- 24.) Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik és a szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az ingatlan adásvételi jogügylettel kapcsolatos anyagi- és eljárásjogi szabályokról teljes körű tájékoztatást kaptak a vonatkozó adó- és illetékfizetési szabályokkal kapcsolatosan is, melyet felek megértettek és elfogadtak. Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása

megelőzéséről és akadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt) 73. §-ában meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre, illetve a JÜB-on keresztül az adatok ellenőrzésre kerültek, mely tekintetében valamennyi szerződő fél hozzájárult adatai lekérdezéséhez.



- 25.) A felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. §. (1) bekezdés értelmében jelen szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. A 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat alapján a felek azonosítása megtörtént.
- 26.) Ügyfélként megjelentek, azaz eladó és vevő akként nyilatkoznak, hogy a másik fél adatainak hatósági nyilvántartásban történő ellenőrzésének lehetőségéről tudomást szereztek eljáró ügyvédtől, az on-line adatigényléssel nem kívánnak élni. Minden megjelent ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra.
- 27.) Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában kéri az illetékkedvezmény megadását az Itv. 26.) p.) pontja alapján.
- 28.) Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást vevő nevére és a címére küldje meg a 27. pontban írtakra figyelemmel.
- 29.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jóváhagyást megtagadja és más személyt nem jelölt meg vevő helyébe lépő vevőként, úgy felek között az eredeti állapotot kell helyreállítani.
- 30.) Jelen szerződés öt oldalas, nyolc eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmány felhasználásával, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.
- 31.) Ezen okirat készítésének a díja, a bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség az ügyvédi munkadíj vevő terhére képezi.
- 32.) Ezen okiratot ifj. Dr. Nagy Péter (KASZ: 36065990.) ügyvéd ellenjegyezte, akit a Pest Megyei Ügyvédi Kamara 13-XII/1158. sz. alatt tart nyilván, akit a közvetlenül érintett valamennyi személy egybehangzó nyilatkozata alapján ezennel meghatalmaznak az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, a felek egybehangzó nyilatkozata alapján elkészített adásvételi szerződésre és annak ellenjegyzésére, eladó tulajdonjogának törlésére a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági előtti teljes körű képviseletre és az ONYA-rendszerben való bejelentés során (ingatlan szerzésére vonatkozó), mely meghatalmazást és megbízást ifj. Dr. Nagy Péter ügyvéd elfogad jelen okirat aláírásával egyidejűleg és ellenjegyzésével azzal, hogy szerződő felek ezen meghatalmazása és megállapodása az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan, az eladó tulajdonjogának törlésének és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig, meghatározott ideig tart.

Felek ezen okiratot elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Nagykőrös, 2026. június 30.

Hriagyelné Balla Veronika, eladó

Mészáros Attila, vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott ifj. Dr. Nagy Péter ügyvéd (Pest Megyei Ügyvédi Kamara 13-XII/1158., ügyv.ig.szám: Ü-117150, KASZ: 3606 5990, Kam.nyilv.szám: 13-031068) 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1. em. 4. sz. alatt ezen okiratot készítem és ellenjegyzem, és ellenjegyzéssel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Nagykőrösön, 2026. június 30. napján



Dr. Nagy Péter
ügyvéd

Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1/4.

Telef: 06-20665-911-35

Fax: 06-20665-911-35

E-mail: drnagypeter87@gmail.com

KASZ: 36065990

Kormányzati postán kint lévő részletek napja: 2026.08.14.
Jogi határidő meghelyezése utáni első határidő napja: 2026.08.15.
Utolsó napja: 2026.09.14. Határidő jogerőssé.
Szerkesztés napja: 2026.09.15.