

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Csehi Zoltánné (születési neve:

személyi azonosító

továbbiakban **Eladó**

valamint

Vincze-Nagy Anita (születési neve

adóz:

anyja születési neve:

adóz.

állampolgársága: magyar) 6221 Akasztó, Fő u. 77. alatti lakos, mint: eladó, a

anyja neve születési hely

6044 Kecskemét, Kossuth Lajos u. 176. szám alatti lakos, mint **Vevő** között alulírott napon és helyen, az

alábbi ingatlanok vétele tárgyában, az alábbi feltételek szerint.

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 5. (Kiskörös)	
Ért. dátum: 2026 AUG 05	Ért. száma: 594699
születési hely és idő:	
Ért. dátum:	
Melléklet: 00	Ért. száma:
Ugyintéző:	
Törp:	
szem. azonosító jele:	

1.1./ Csehi Zoltánné 1/1-ed arányú tulajdonába tartozik a BKVM Kormány Hivatal Kiskörösi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában az Akasztó külterület 0203/31 helyrajzi számú, szántó megjelölésű, 283 m² kiterjedésű, 0,29 AK értékű ingatlan. Az ingatlan a természetben kerítéssel bekerített (3d műanyag bevonatos előre gyártott kerítés elemek), önálló elektromos csatlakozási ponttal (villanyóra száma: 3500120000200081) rendelkezik. Az ingatlan keleti oldala a Duna-völgyi-főcsatorna közelében helyezkedik el, nyugati oldala a jelen adásvételi szerződéssel is érintett Akasztó 0203/55 hrsz-ú halastóval érintkezik (E-közmű térkép jelen szerződés melléklete). Az ingatlannak nincs bejegyzett földhasználója. Eladó ingatlana per-teher-és igénymentes, melyért Eladó feltétlen garanciát vállal.

1.2./ Csehi Zoltánné 92/300-ad arányú tulajdonába tartozik a BKVM Kormány Hivatal Kiskörösi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában az Akasztó külterület 0203/55 helyrajzi számú, kivett halastó megjelölésű, 3 ha 6878 m² kiterjedésű, 0,00 AK értékű ingatlan. Felek megállapítják, hogy az ingatlan nem tartozik a 2013. évi CXXII. tv. (Földtörvény) hatálya alá. Az ingatlan a Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által Csehi Zoltán engedélyes részére kiadott 35300/1686/2024. számú vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik. Eladó ingatlanhányada per-teher-és igénymentes, melyért Eladó feltétlen garanciát vállal.

2.1./ Csehi Zoltánné Eladó eladja, Vincze-Nagy Anita Vevő 1/1-ed arányban megvásárolja BKVM Kormány Hivatal Kiskörösi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában az Akasztó külterület 0203/31 hrsz-ú ingatlant az alábbiak szerint:

Csehi Zoltánné Eladót 3.000.000.-Ft azaz hárommillió forint vételár illeti meg az Akasztó külterület 0203/31 helyrajzi számú, szántó megjelölésű, 283 m² kiterjedésű, 0,29 AK értékű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadáért. A 2013. évi CXXII. tv. (Földtörvény) 24.§. (3) h) és ha)-ban foglalt irányelve szerint, a föld ellenértéke alapos indok nélkül nem haladhatja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét. **Jelen adásvételi szerződésben szereplő vételár eltér ezen irányelvtől, mert az alábbi indokok, adottságok kerültek figyelembe vételre:**

Az ingatlan egyedi elhelyezkedése (1.1. pontban foglaltak szerint vízpart) azzal a kiegészítéssel, hogy 2024. évben megvalósításra került 35300/1686/2024. számú vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkező Akasztó külterület 0203/55 hrsz. alatti halastóval (mely jelen adásvételi szerződéssel is érintett) közvetlenül érintkezik. A vételár meghatározásában figyelembe vételre került továbbá az elektromos ellátottság, bekerített állapot, belterület közelsége.

A vételárból 1.500.000.-Ft a termőföld értéke, 900.000.-Ft az ingatlanhoz tartozó elektromos mérőszekrény és fogyasztási hely értéke, 600.000 Ft az ingatlant körül kialakított kerítés értéke. A Szerződő felek az ingatlant és adottságait alaposan és részletesen szemrevételezték, a vételár kialakítása ennek alapján történt. A vételár vonatkozásában felek, mint nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok teljes felelősségük tudatában állapodtak meg.

2.2./ Csehi Zoltánné Eladó eladja, Vincze-Nagy Anita Vevő megvásárolja BKVM Kormány Hivatal Kiskörösi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában az Akasztó külterület 0203/55 hrsz-ú 3 ha 6878 m² nagyságú kivett halastó ingatlanban Eladó tulajdoni hányadából a teljes ingatlanra vonatkoztatott 8/300-ad aránynak megfelelő részt 3.500.000.-Ft azaz hárommillió-ötszázezer forint vételáron. A vételár kialakításánál figyelembe vételre került az ingatlan egyedi adottsága.

3./ Fizetési megállapodás.

A Vevő az Eladónak a teljes vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizeti meg annak Raiffeisen Banknál vezetett 120620030163049000100004 számú bankszámlájára melynek megtörténtét Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri, és nyugtázza.

4./ Az Akasztó külterület 0203/31 hrsz-ú ingatlan a 2013. évi CXXII. tv. (Földtörvény) hatálya alá esik, ezért szerződő felek tudomásul veszik, hogy a hatályos jogszabályok szerint elővásárlási jog áll fenn. Vevőnek elővásárlási joga nincs. Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 10. §-ában foglaltak szerint nyilatkozza, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. Az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén elővásárló vevő jogaiba lép. Az erről szóló tájékoztatást a felek tudomásul veszik.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben szereplő vevő helyébe más vevő lép az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán, úgy ezen elővásárló köteles a szerződéssel felmerülő összes költséget - beleértve jelen okirat elkészítésével felmerült ügyvédi költséget is - megfizetni.

6./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen egységes okiratba foglalt szerződést ügyintéző ügyvéd a felek általi aláírásától számított 8 napon belül megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez. Jelen okirat ingatlan-nyilvántartási átvezetésre csak a kifüggesztés lejártával, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően nyújtható be.

7./ Vevő az ingatlanok birtokába tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg lép.

8./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozza, hogy a hatályos törvényi rendelkezésekben meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

Csehi Zoltánné
Eladó

Vincze-Nagy Anita
Vevő

Dr. Zakály Ottó

9./ Vevő a Földforgalmi törvény és a Fétv. Rendelkezéseinek megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszi:

Vevő vállalja a Földforgalmi tv. 13.-15.§.-ában írtakat:

a./ a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;

b./ a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;

c./ amennyiben a szerződésben megjelölt föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja az a) és b) pontban foglaltakat;

10./ Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy

a./ nincs bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;

b./ a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

c./ Vevő nyilatkozza, hogy földműves nyilvántartásban nem szerepel, de a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bek. szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő nyilatkozza, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

d./ Vevő a 179/2023. (V.15.) Kormány rendelet 42. § alapján nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

11./ Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy minden további megkérdezése nélkül az 1.1.-1.2./ pontokban írt ingatlanok vonatkozásában, a 2.1.-2.2. pontokban foglaltak szerint tulajdonjoga törlésre, az Akasztó külterület 0203/31 hrsz-ú ingatlanban Vincze-Nagy Anita 1/1-ed arányú, az Akasztó 0203/55 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Vincze-Nagy Anita 8/300-ad arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

12./ Kérelem

Szerződő felek kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy Eladó tulajdonjogának törlése mellett Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén, bejegyezni szíveskedjék az 1.1.-1.2./ pontokban szereplő ingatlanok vonatkozásában a 2.1.-2.2. pontokban foglaltak szerint.

13./ Jelen szerződéssel felmerülő költségeket, a földhivatali eljárási díjat és a kiszabandó illetéket Vevő tartozik megfizetni.

14./ Felek jelen szerződés elkészítésével, a 474/2013. Korm. rendeletben írtaknak megfelelő eljárás lebonyolításával, hirdetményi úton történő közlésre irányuló közzétételi kérelmek aláírásával, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes körű képviselettel, valamint ezen eljárások során keletkezett iratok átvételével, továbbá az illetékes Járási Földhivatal előtti teljes körű képviselettel megbízzák dr. Zakály Ottó ügyvédet (KASZ: 36071627), amely meghatalmazást a meghatalmazott ügyvéd elfogadja.

Szerződő felek jogviszonyára az itt részletezett szabályok, valamint az egyébként irányadó törvényi rendelkezések mindenben irányadóak.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést, melyet tényvázlatként is elfogadnak, ügyvédi felolvasás után elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, úgyis, mint tényvázlatot, helybenhagyóan és egyetértően, aláírták.

Kecskemét, 2026. 08. 03.

Csehi Zoltánné
Eladó

Vincze-Nagy Anita
Vevő

A fenti szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem, dr. Zakály Ottó ügyvéd (székh.: 2800 Tatabánya, Gál István ltp. 811., KASZ: 36071627)

Kecskemét, 2026. 08. 03.

Közzététel időpontja:

2026.08.14.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:

2026.08.15. - 2026.09.14.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI

Levétel időpontja:

.....



DR. ZAKÁLY OTTÓ ÜGYVÉD
Székhely: 2800 Tatabánya, Gál István ltp. 811.
Főköiroda és levelezési cím:
1095 Budapest, Soroksári út 16/D. 1/3.
Adószám: 48871503-1-31
KASZ: 36071627