

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Eljegyzés időpontja: 2026. 08. 18.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 19.
A jognyilatkozat megjelölése nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 09. 17.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 09. 18.

Amely létrejött egyrészről: **Csizmadi Mónika** (születési név: _____, szül.hely, idő: _____, an.: _____, sz-SZ.: _____, adószám: _____, lakcím: 2713 Csemő, Piac tér 5., magyar állampolgár) 1. pontban megjelölt ingatlan **16/802-ed** arányú tulajdonosa mint eladó I., továbbiakban mint **eladó I.**,

másrészről: **Csizmadi László** (születési név: _____, szül.hely, idő: _____, an.: _____, sz-SZ.: _____, adószám: _____, lakcím: 2713 Csemő, Kossuth Lajos u. 24/A., magyar állampolgár) 1. pontban megjelölt ingatlan **16/802-ed** arányú tulajdonosa mint eladó II., továbbiakban mint **eladó II.**,

harmadrészről: **Rubos János** (születési név: _____, szül.hely, idő: _____, an.: _____, neve: _____, sz-SZ.: _____, adószám: _____, lakcím: 2713 Csemő, Pozsár dűlő 1., adóazonosító: _____, magyar állampolgár) mint **vevő, továbbiakban mint vevő, nyilvántartott földműves** (földművesi nyilvántartási szám: Ceglédi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya üzemközpont helye: 2713 Csemő 0472/2 hrsz., agrárkamara azonosító (NAK): _____)

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Az eladó I. és eladó II. az alábbiakban meghatározott ingatlan egymás között egyenlő 16/802-ed – 16/802-ed arányú tulajdonjogukat eladják a vevő részére és az adásvétel tárgyát képező ingatlan egymás között egyenlő 16/802-ed – 16/802-ed arányú birtokukat átruházza a vevőre. A vevő az alábbiakban meghatározott ingatlan 32/802-ed arányú tulajdonjogát megvásárolja és elfogadja a dolog birtokának átruházását.
Az alábbiakban megjelölt ingatlan úgy képezi a jelen adásvétel tárgyát, ahogyan az jelenleg is áll, a vevő által megtekintett és ismert állapotban minden természetes és törvényi tartozékaival együtt.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan adatai:

a) település: **Csemő külterület** hrsz.: **0470/14 hrsz.**
megjelölés: **erdő**

terület nagysága: **1 Ha 5427**

kat. t. jöv: **8,02 AK**

a vétel tárgyát képező tulajdoni hányad mértéke: **32/802-ed**
tulajdoni lap azonosító: **INyer/TULLAP/20260522/17008**

A felek rögzítik, hogy a földterületen jelenleg nem található semmilyen ültetvény és hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem.

teher: **nincs**
jogosult: **nincs**

Jogi jelleg: **Kárpótlás**
Jogi jelleg: **Natura 200**

Csizmadi Mónika
eladó I.

Csizmadi László
eladó II.

Rubos János
vevő

dr. Pencz Kamilló
ügyvéd

Eladó I. és eladó II. kijelentik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni lap másolatán feltüntetett adatok, illetve jogok mindenben megegyeznek a tényleges állapottal és a jelen szerződés megkötését megelőzően nem tettek olyan jognyilatkozatot, amely az előzőekben megkért tulajdoni lap azonosítók szerint lekért tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest változást eredményez, vagy eredményezhet, továbbá ilyen tényről vagy körülményről nincsen tudomásuk.

Eladó I. és eladó II. a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Földforgalmi Törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más kívülálló harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés vevőjével azonos ranghelyen szerepel az elővásárlási ranghelyen, abban az esetben az eladók a jelen szerződés vevőjével kívánják a szerződést megkötöni.

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben megjelölt ingatlant, mint földműves kívánja megszerezni.

A vevő nyilatkozik arról, hogy a földművesi nyilvántartásban földművesként szerepel (földművesi nyilvántartási szám: Ceglédi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510228/2015.07.03., üzempont helye: 2713 Csemő 0472/2 hrsz., agrárkamrai azonosító (NAK) ' 2

A vevő nyilatkozik arról, hogy az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontjára alapítja, azaz az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

A vevő nyilatkozik arról, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 9. a) pontja szerint helyben lakó, mert az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (Csemő) van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

A vevő nyilatkozik arról, hogy az előzőekben megjelölt elővásárlási jogalapját képező nyilvántartott adatok alátámasztására szolgáló igazolásokkal rendelkezik.

A rendelkezésére álló adatok szerint a vevő megfelel a földművesekre vonatkozó feltételeknek és mint földműves kívánja a vétel tárgyát képező ingatlanilletőséget.

Az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőség 32/802-ed tulajdoni részarány teljes vételára: **100.000,- Ft, azaz százezer forint.**

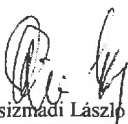
3. A vételár kifizetése a következő módon történik:

A **100.000,- Ft, azaz százezer forint** vételarat a vevő ügyvédi letétbe helyezte azzal a céllal, hogy a letétkezelő – okiratszerkesztő – ügyvéd a teljes vételarat kifizesse az eladó I. és eladó II. részére; az eladók rögzítik, hogy a 32/802-ed tulajdoni illetőség vételarat egymás között egyenlő arányban osztják meg. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó I. és eladó II. részére teljes vételarat kifizette a nála letétbe helyezett vételárból.

Az eladó I. és eladó II. kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a részükre megfizette a teljes **100.000,- Ft, azaz százezer forint** vételarat és annak átvételét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik és nyugtázzák.

4. Az eladó I., eladó II. és a vevő kijelentik, hogy magyar állampolgárok, rendelkezési joguk, tulajdonszerzési joguk korlátozva nincs.


Csizmadai Mónika
eladó I.


Csizmadai László
eladó II.


Rubos János
vevő


dr. Pencz Kamilló
ügyvéd

A vevő kijelenti, hogy a birtokában lévő föld területnagysága, a már birtokában lévő és a jelen jogügylettel megszerzendő földek területnagyságának beszámításával sem haladja meg az 1200 hektár birtokmaximumot.

A vevő kijelenti, hogy a 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nem rendelkezik részaránytulajdonnal.

9. A felek kifejezetten rögzítik azon megállapodásukat, hogy abban az esetben, ha alaki okból kerül elutasításra a jelen adásvételi szerződés úgy a felek visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak - a jogutódaira is kiterjedő hatállyal - hogy ugyanazon feltételek mellett harminc napon belül új adásvételi szerződést kötnek egymással.

10. A szerződő felek megbízzák Dr. Pencz Kamilló ügyvédet (6000 Kecskemét, Bercsényi utca 11. I/1.), hogy a jelen szerződést elkészítse, azt ellenjegyezze, és őket a szerződéssel kapcsolatosan minden érintett hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben az ügyvédi tényvázlat feladat meghatározó részének tekintik.

Szerződő felek ezen adatkezelési nyilatkozatuk alapján a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2007. évi CXXXVI. tv. előírásainak megfelelően, mivel saját nevükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat kezelje, és szükség esetén átadja.

Alulírott okíratszerkesztő ügyvéd a jelen megbízást elfogadja.

11. A vevő az illetékfizetési kötelezettségével tisztában van, az eljáró ügyvéd erre vonatkozó tájékoztatását tudomásul vette.

Felek rögzítik, hogy ellenjegyző ügyvéd a feleket megfelelő részletességgel, és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó, vagy esetlegesen alkalmazandó jogszabályi rendelkezésekről, továbbá vevőt tájékoztatta az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről, és a felek által szolgáltatott adatok, rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján kitöltésre.

Fentieken túlmenően felek tudomásul veszik, hogy az illetéket kiszabó NAV az illeték alapjául a jelen szerződésben meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a felek megerősítik, hogy az illetéket kiszabó NAV által esetlegesen ily módon meghatározott érték nem ad alapot a vételár felemelésére vagy leszállítására.

13. Illetékmentesség:

Rubos János vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg a jelen szerződés 1. pontjában nyilatkozik arról, hogy földműves.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétel során megvásárolt termőföldeket a birtokbaadásától, de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldeket egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként, mező-, illetve erdőgazdasági célra hasznosítja.

A vevő kéri, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglaltak alapján illetékmentességet állapítson meg a NAV Illeték Kiszabó Hatósága.

5. Birtokba lépés napja: A felek megállapodnak abban, hogy a vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg veszi birtokba az ingatlant.

A vevő a birtokbalépés napjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznát.

Az ingatlan birtokbaadásával a kárveszély a vevőre száll át, e naptól kezdődően vevő köteles viselni az ingatlan terheit, illetve élvezni annak hasznait.

6. Jogszatosság: Az eladó I. és eladó II. jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az adásvétel tárgyát képező ingatlanra jogszatosságot vállalnak.

6.1 Eladók kijelentik és egyben szavatolnak azért, hogy az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn bármely adófizetési kötelezettség illetve egyéb hasonló természetű költség, ideértve a közüzemi díjakat is.

6.2 Eladók szavatolják, hogy

- a) jelen ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésekor egymás között egyenlő 16/802-ed – 16/802-ed arány tulajdonosai,
- b) jelen ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésekor az ingatlan per-, teher és igénymentes és az ingatlan-nyilvántartáson kívül is per-, teher – és igénymentes,
- c) az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, rendeltetésszerű állapotban vannak,
- d) az ingatlan semmilyen hibájáról nem rendelkeznek tudomással.

7. Tulajdonjog bejegyzése: Az eladó I. és eladó II. jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan **32/802-ed** arányú tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, egyidejűleg az eladó I. és eladó II. az 1. pontban megjelölt ingatlanon meglévő egymás között egyenlő 16/802-ed – 16/802-ed arányú tulajdonjogának törlésével.

8. Vevő nyilatkozatai: A vevő tudomásul veszi és kijelenti, hogy a tulajdonszerzési jogosultság feltétele az a következőkben rögzített kötelezettségvállalás.

- A vevő vállalja, 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja (kivéve: 2013. CXXII. számú törvény 13.§ (3) bekezdésében foglaltakat)
- A vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)
- A vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- A felek rögzítik, hogy a jelen vétel tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában és a vevő mindazonáltal kijelenti, hogy amennyiben a föld bármilyen okból harmadik személy használatába kerülne, és az esetlegesen fennálló földhasználati jog időtartamát nem hosszabbítja meg, a jogviszony megszűnését követő időre vállalja a jelen pontban foglalt kötelezettségeket.

A vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az ország területén a tulajdonában lévő termőföld (ideértve a tulajdonában lévő részarány tulajdont, illetve a használatban, haszonélvezetben lévő földet is) a most megszerzésre kerülő 1. pontban megjelölt ingatlannal együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

14. A felek aláírásukkal igazolják, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat a Személyes Adatok Védelméről és a Közérdekű Adatok Nyilvánosságáról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően az okiratszerkesztő ügyvéd a következőképpen kezelje: az ügyfél vezeték- és utóneve, születési neve, születési időpontja, édesanyja neve, lakcíme, elektronikus elérhetősége.

A felek adatait az okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag a szerződés elkészítése, illetve hozzá kapcsolódó hatósági eljárások céljából gyűjtheti és dolgozhatja fel.

A kapott adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd csak ezen fejezetben foglaltaknak megfelelően dolgozza fel, automatikusan, vagy manuálisan, az adatok elektronikus úton nyomtathatók ki.

Ezen fejezet szerinti személyes adatokhoz csak az okiratszerkesztő ügyvéd és azon alkalmazottai és csak azon – feldolgozással megbízott – személyek férhetnek hozzá, akik jogosultak azt kezelni, illetve a szolgáltatás teljesítése során eljárni.

Az adatfeldolgozás során az okiratszerkesztő ügyvéd az irányadó jogszabályok szerint köteles eljárni, hogy ne kerülhessen sor jogsértésre, különös tekintettel az emberi méltóságra.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízásból fakadóan a birtokába jutott információkat, adatokat üzleti titokként, bizalmasan kezeli, az adatokat harmadik személy részére nem adja át, kivéve, ha ezt a szerződés teljesítése megkívánja, vagy törvény kötelezően előírja.

15. Jelen szerződés érvényességének és felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

17. A jelen szerződésből keletkező esetleges jogviták rendezésére a felek kikötik – pertárgy értékétől függően - a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

18. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő összes költséget, a vagyonszerzési illetéket és a földhivatali igazgatásslátogatási díjat a vevő viseli.

A felek kijelentik, hogy a jelen okirat megfelelően tartalmazza a valós szerződéskötési szándékukat és a jelen szerződés a kinyilvánított nyilatkozataikat és ügyleti akaratukat teljes egészében és helyesen tartalmazza, rejtett fenntartásaik nincsenek.

A felek a jelen szerződést, amely akaratukkal mindenben megegyező, szabad elhatározásukból, minden befolyástól mentesen és a jelen okiratot elolvasás után a felek helybenhagyólag aláírták.

Csemő, 2026. 05. 28.

Csizmadi Mónika
eladó I.

Csizmadi László
eladó II.

Csizmadi Mónika
eladó I.

Csizmadi László
eladó II.

Rubos János
vevő

dr. Pencz Kamilló
ügyvéd

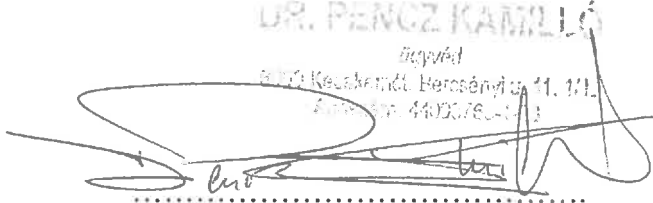
Rubos János
vevő

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Pencz Kamilló ügyvéd (6000 Kecskemét, Bercsényi u. 11. I/1., Kamarai azonosító szám: 36067036) aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot „ellenjegyzem”.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Csemő, 2026. 05. 28.

DR. PENCZ KAMILLÓ
ügyvéd
6000 Kecskemét, Bercsényi u. 11. I/1.
Kamarai azonosító szám: 36067036



Dr. Pencz Kamilló
ügyvéd

Csizmadi Mónika
eladó I.

Csizmadi László
eladó II.

Rubos János
vevő

Dr. Pencz Kamilló
ügyvéd