

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Csontos János** (születési név: **Csontos János**), születési hely és idő: **...**, anyja születési neve: **...**, SZIG sz.: **...**, személyi azonosító jel: **...**, lakcímkártya száma: **...**; adóazonosító jel: **...**, állampolgárság: magyar) 5331 Kenderes, József Attila út 96. szám alatti és **Csontos Jánosné** (születési név: **Csontos Jánosné**), születési hely és idő: **...**, anyja születési neve: **...**, SZIG sz.: **...**, személyi azonosító jel: **...**, lakcímkártya száma: **...**, adóazonosító jel: **...**, állampolgárság: magyar) 5331 Kenderes, József Attila út 96. szám alatti lakosok, mint eladók (a továbbiakban: eladók)

és másrészről **Bíró Károly** (születési név: **Bíró Károly**), születési hely és idő: **...**, anyja születési neve: **...**, SZIG sz.: **...**, személyi azonosító jel: **...**, lakcímkártya száma: **...**, adóazonosító jel: **...**, állampolgárság: magyar) 5331 Kenderes, Vasút út 72. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen a következő feltételek mellett:

- 1) Az eladók eladják, a vevő az egészhez viszonyított 1/1 arányban megveszi az eladók egészhez viszonyított 1/2-1/2-ed arányú osztatlan közös tulajdonát képező, öröklés jogcímén szerzett **kenderesi 050/21. hrsz. ú. szántó művelési ágú (3. as minőségi osztályú), összesen 1 hektár és 7760 m² területű, összesen 32.00 AK értékű külterületi ingatlan egészét**. Eladók tulajdonjoga a tulajdoni lap II/5. és II/6. sorszámai alatt szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- 2) Szerződő felek jelen okirat első pontjában körülírt kenderesi 050/21. hrsz-ú külterületi ingatlan egészének vételárát kölcsönösen kialakított **3.300.000-Ft-ban, azaz: Hárommillió-háromszázezer forintban** állapítják meg. Eladók kijelentik, hogy a vételár tulajdoni hányadaik arányban illeti meg őket. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg sem foglaló, sem vételárelőleg jogcímén egyetlen forintot sem fizetett az eladók részére. Eladók a tulajdonjogukat a vételár hiánytalan megfizetéséig jelen okirat 1) pontjában körülírt külterületi ingatlanra vonatkozóan **fenn tartják**. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a teljes vételárát (a 3.300.000-Ft-ot, azaz a Hárommillió-háromszázezer forintot) a hirdetményi közzétételi (az ún. 30 napos kifüggesztési) határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belül átutalja (a fizetés módja: banki utalás) Csontos János eladónak az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett **11600006-00000001** számu lakossági folyószámlájára egy összegben, kamatmentesen és a tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájáruló nyilatkozat (bejegyzési engedély) aláírása ellenében; erre a vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal. Ezen fizetési kötelezettség csak abban az esetben terheli a vevőt, amennyiben elfogadó jognyilatkozat nem érkezik jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben. Eladók kijelentik, hogy a vételárnak jelen szerződési pontban rögzített lakossági folyószámlára történő utalását a saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik (fogadják) el. Ezen külön okiratban rögzített hozzájáruló nyilatkozatban (bejegyzési engedélyben) az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat fogják adni ahhoz – tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett –, hogy Bíró Károly vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni hányadban a kenderesi 050/21. hrsz-ú külterületi ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülhessen, amelyhez jelen okirat aláírásával valamennyi szerző fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy amennyiben jelen okirat 6) pontjában írt hatósági jóváhagyás eredményeként jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági szerv megtagadja, úgy a vevő a vételárát (a 3.300.000-Ft-ot) nem köteles megfizetni az eladók részére.
- 3) Eladók tájékoztatták a vevőt arról, hogy jelen adásvétel tárgyat képező kenderesi 050/21. hrsz-ú külterületi ingatlan vonatkozásában a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége ténye (tulajdoni lap III/3. és III/4. sorszáma; földhivatali bejegyző határozat száma: 95744/2/2023.09.07.; a kötelezettség leteltének dátuma: 2028.08.30.) szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, amely tény a vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törölhetővé válik az ingatlan-nyilvántartásból. Az eladók – jelen szerződési pontban rögzített tényen kívül – szavatolnak jelen adásvétel tárgyat képező kenderesi 050/21. hrsz-ú külterületi ingatlan per-, teher- és igénymentességéről.
- 4) Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek ügyeltekötési képessége korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (ún. Földforgalmi törvény) 16. §-ában meghatározott földtulajdon-, illetve birtokszerzési korlátokba. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény rendelkezéseibe. Vevő nyilatkozza, hogy a már tulajdonában (használatában) lévő föld területnagysága jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) és (4) bekezdésében foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése értelmében jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, 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 – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyat képező kenderesi 050/21. hrsz-ú termőföld jelen okirat aláírásának időpontjában nincs harmadik személy használatában. Amennyiben jelen adásvétel tárgyat képező termőföld mégis harmadik személy használatában lenne, úgy vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésére hivatkozva kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és az esetleges földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére hivatkozva nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésére hivatkozva kijelenti, hogy vele szemben jelen földszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra tekintettel kijelenti (nyilatkozza), hogy részarány-tulajdonnal NEM rendelkezik.
- 5) Az adásvételi szerződés megkötésével felmerülő minden költséget, valamint a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerint földművesnek minősül (a Karcagi Járási Hivatal Járási Földhivatala 510071/2/2014.04.03 számú határozatával vette földművesként nyilvántartásba) A vevő MVH-s regisztrációs száma: 1003011261. A vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának (NAK-nak), a kamarai nyilvántartási száma: E533100314326). A vevő mezőgazdasági vállalkozónak minősül (adószáma: 64991326-2-36) Vevő kijelenti, hogy jogosult az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontjában rögzített **illetékmentesség** igénybevételére; vevő kijelenti, hogy a hivatkozott jogszabályban rögzített feltételeknek mindenben megfelel, a vevő nevezett jogszabályban rögzített kötelezettségeket magára nézve kötelezőnek ismeri el. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a vételár hiánytalan megfizetésének napján léphet jelen adásvétel tárgyat képező föld birtokába; vevő ezen időponttól kezdve használja a föld hasznait, valamint ezen időponttól kezdve viseli a föld terheit, valamint a kárveszélyt. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő birtokba lépésének elengedhetetlen feltétele az, hogy a vételár hiánytalanul megfizetésre kerüljön az eladók részére. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyat képező – jelen okirat 1) pontjában körülírt kenderesi 050/21. hrsz-ú termőföldet hatályos vagy a szerződés kötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás NEM érinti. Eladók tájékoztatták a vevőt arról, hogy jelen adásvétel tárgyat képező kenderesi 050/21. hrsz-ú külterületi ingatlan a kenderesi 050. hrsz-ú külterületi ingatlan megosztásából alakult ki.
- 6) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvétel szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, mint **hatósági jóváhagyás szükséges**.
- 7) A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a 2013. évi V. törvény (Ptk.), továbbá a 2013. évi CXXII. törvény (ún. Földforgalmi törvény), valamint a 2013. évi CCXII. törvény (ún. Fétv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Dr. Horváth Lajos
ügyvéd
5340 Kunhegyes, Zádor utca 2.
Mobil: 06-30 / 878-4050
Adószám: 52421828-1-38
KASZ: 36061788

- 8) Szerződő felek (Csontos János és Csontos Jánosné eladók, valamint Bíró Károly vevő) jelen okirat aláírásával együttesen megbízzák Dr. Horváth Lajos ügyvédet (5340 Kunhegyes, Zádor utca 2. szám; KASZ: 36061756; ügyvédi igazolvány száma: Ü-100446) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, és együttesen meghatalmazzák őt azzal, hogy Csontos János és Csontos Jánosné eladók tulajdonjogának (érintett tulajdoni hányad mértéke: 1/2-1/2) ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével, illetve Bíró Károly vevő tulajdonjogának (érintett tulajdoni hányad mértéke: 1/1) ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével összefüggésben a kenderesi 050/21. hrsz-ú külterületi ingatlan kapcsán őket a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (5300 Karcag, Ady Endre utca 4. szám; PF: 21.) előtti földhivatali és az azt megelőző hatósági eljárásban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (ennek neve és címe: Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály – 5000 Szolnok, Ostor utca 1/a. szám; PF: 4.) előtt az Ügyvédi Törvényben foglaltaknak megfelelően képviselje; Dr. Horváth Lajos ügyvéd a részére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
- 9) Az illetékfizetéssel kapcsolatos – jelen jogügylettel összefüggő – hatályos jogszabályokról jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a feleknek teljes körű felvilágosítást adott, amelynek tényét a felek jelen szerződés aláírásával elismerik.
- 10) A felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése értelmében a föld eladása esetén az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha 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. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 474/2013. (XII.12.) sz. Korm. rendelet alapján jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton kerül közzésre; a közzétételi kérelem egyben hatósági jóváhagyás iránti kérelemnek minősül, ha az adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A jegyző Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényben vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatal hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei 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 megtagadásáról vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A vevő közli, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlási joggal rendelkezik, azaz olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő kijelenti, hogy legalább 1 (egy) éve tulajdonában van (tulajdoni hányad mértéke: 1/1) a kenderesi 050/22. hrsz-ú külterületi ingatlan, amely termőföld közvetlenül szomszédos jelen adásvétel tárgyát képező kenderesi 050/21. hrsz-ú termőfölddel. A kenderesi 050/21. hrsz-ú és a kenderesi 050/22. hrsz-ú külterületi ingatlanok a Földforgalmi törvény 5. § 23. pontja értelmében szomszédos földeknek minősülnek. Vevő kijelenti, hogy legalább 1 (egy) éve őstermelők családi gazdaságának tagja (a családi gazdaságot a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatósága vette nyilvántartásba; jogutód megnevezése: Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Karcagi Járási Hivatal; a családi gazdaság nyilvántartási száma: 16/01364-1; ún. OCSG szám: OCSG-00063257); ezen ténynek a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján van jelentősége. A felek kéri, hogy a kifüggesztés után az illetékes jegyző a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdése szerinti iratjegyzéket mellékleteivel együtt küldje meg az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Az eladók jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Horváth Lajos ügyvédet, hogy az adásvételi szerződéssel összefüggő hirdetményi eljárásban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és az illetékes polgármesteri hivatal előtt őket az Ügyvédi Törvényben rögzített jogkörrel képviselje, az adásvételi szerződést benyújtja, a jegyző által elkészített iratjegyzéket mellékleteivel együtt átvegye. A felek tudomással bírnak arról, hogy ha az elővásárlási jogosultak sorrendjében a vevőnél előrébb álló jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben az előrébb álló jogosult jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül teheti az adásvételi szerződésre elfogadó, az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.
- 11) Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a megbízott ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyes okmányairól másolatot készítsen, a személyes adataikat jelen ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, ellenőrizze és kezelje. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek adatait az eljáró ügyvéd 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 kötelezettség teljesítése érdekében kezeli.
- 12) Vevő polgári jogi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy nem minősül a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 3. § a) pontjában rögzített betelepülőnek, hiszen az érintett településen (Kenderesen) ingatlantulajdonnal és lakóhellyel rendelkezik; ezért a betelepülőkre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól mentesül. Vevő kijelenti, hogy fentebb rögzítettek kivül a 2025. évi XLVIII. törvény 6. § (1) bekezdés a) pontja alapján is mentesül a betelepülőkre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól. Jelen szerződési pontban rögzítettek tekintetével jelen adásvételi szerződés kapcsán a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseit NEM kell alkalmazni. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi önkormányzat (Kenderes Városi Önkormányzat) a helyi önkormányzat védelmére tekintettel a mai napig nem vezetett be semmilyen olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett külterületi ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.
- 13) Jelen szerződést a felek elővétel és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – Dr. Horváth Lajos ügyvéd előtt –, jóváhagyólag írták alá.

Kenderes, 2026. július 31.

Csontos János
eladóCsontos Jánosné
eladóBíró Károly
vevő

Ellenjegyző záradék: Jelen adásvételi szerződést készítettem és ügyvédi ellenjegyzéssel elláttam Kenderesen, 2026. július 31-én:

Ellenjegyzem:

Közzététel időpontja: 2026.08.19.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:

első napja: 2026.08.20.

utolsó napja: 2026.09.18.

A határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026.09.21

Elektronikus közzététel megtörtént.

Dr. Horváth Lajos
ügyvédÜgyvédi igazolvány száma: Ü-100446 / Szolnoki Ügyvédi Kamara/
KASZ: 36061756Dr. Horváth Lajos
ügyvéd
5340 Kunhegyes, Zádor utca 2.
Mobil: 06-30 / 878-4050
Adószám: 52421828-1-36
KASZ: 38061760