

1

1) Az eladó eladja, a vevő az egészhez viszonyított 1/1 arányban megveszi az eladó kizárólagos (egészhez viszonyított 1/1 arányú) tulajdonát képező, ajándékozás jogcímén szerzett kenderesi 043/43. hrsz-ú, szántó művelési ágú (1-es és 2-es minőségi osztályú), összesen 7465 m² területű, összesen 29.10 AK értékű külterületi ingatlan egészét. Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lap II/3. sorszáma alatti szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

2) Szerződő felek jelen okirat első pontjában körülírt kenderesi 043/43. hrsz-ú külterületi ingatlan egészének vételárát kölcsönösen kialakított 2.200.000-Ft-ban, azaz: Kettőmillió-kettőszázezer forintban állapítják meg. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg, sem foglalt, sem vételárelőleg jogcímén egyetlen forintot sem fizetett az eladó részére. Eladó a tulajdonjogát a vételár hiánytalan megfizetéséig jelen okirat 1) pontjában körülírt külterületi ingatlanra vonatkozóan fennmarítja. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a vevő a teljes vételárát (a 2.200.000-Ft-ot, azaz a Kettőmillió-kettőszázezer forintot) a hirdetményi közzétételi (az ún. 30 napos kifüggesztési) határidő letelteét követő 15 (tizenöt) napon belül, de legkésőbb 2026. ~~augusztus~~ 01. napjáig átutalja (a fizetés módja: banki utalás) az eladónak az ERSTE Bank Hungary Rt.-nél vezetett 1160006-0000000-19 zárt 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 ékezik jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben. Eladó kijelenti, hogy a vételárnak jelen szerződési pontban rögzített lakossági folyószámlájára történő utalását a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri (fogadja) el. Ezen külön okiratban rögzített hozzájáruló nyilatkozatban (bejegyzési engedélyben) az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz – tulajdonjogának egyidejű törlése mellett -, hogy Bíró Károly vevő tulajdonjoga adásvételi jogcímén az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni hányadban a kenderesi 043/43. hrsz-ú külterületi ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülhesen, amelyhez jelen okirat aláírásával valamennyi szerző fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy amennyiben jelen okirat 6) pontjában írt hatóság jóváhagyás eredményeként jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági szerv megtagadja, úgy a vevő a vételárát (a 2.200.000-Ft-ot) nem köteles megfizetni az eladó részére.

3) Eladó tájékoztatta a vevőt arról, hogy a kenderesi 043/43. hrsz-ú külterületi ingatlan kapcsán Kis-45 jelű kútvezeték DN80 gáz, DN25 inhibitor a csatlólt munkarészek szerint 0,2629 m² területre vonatkozóan a MOL Nyrt. (1117 Budapest, XI. kerület, Október 23-a utca 18.) javára bányászalmi jog (tulajdoni lap III/3. sorszáma; földhivatali bejegyző határozat száma: 32366/4/2015.04.23.) van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződési pontban rögzített bányászalmi jog a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően is változatlan tartalommal fennmarad az ingatlan-nyilvántartásban. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződési pontban rögzített bányászalmi joggal terheltlen és igényt tart a kenderesi 043/43. hrsz-ú termőföld tulajdonjogára. Az eladó – jelen szerződési pontban rögzített bányászalmi jogon kívül - szavatolt jelen adásvételt tárgyat képező kenderesi 043/43. hrsz-ú külterületi ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

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 korlátkokba. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény rendelkezéseibe. Vevő nyilatkozza, hogy a már tulajdonában (hasznélvezetében) lévő föld területmagsága 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 foglaltakra 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 adásvételt tárgyat képező kenderesi 043/43. hrsz-ú termőföld jelen okirat aláírásának időpontjában nincs harmadik személy használatában. Amennyiben jelen adásvételt 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 földszerezést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló joggyűletet költött. 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 adásvételt tárgyat képező föld birtokába; vevő ezen időponttól kezdve húzza 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 eladó részére. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvételt tárgyat képező – jelen okirat 1) pontjában körülírt kenderesi 043/43. hrsz-ú termőföldet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többelhasználati megállapodás NEM érinti. Eladó tájékoztatta a vevőt arról, hogy jelen adásvételt tárgyat képező kenderesi 043/43. hrsz-ú külterületi ingatlan a kenderesi 043/3. hrsz-ú külterületi ingatlan megosztásából alakult ki.

6) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi 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 / 978-4068
 Adószám: 52421826-1-38
 KASZ: 38061768

- 8) Szerződő felek (Csontos János eladó, 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 eladó tulajdonjogának (érintett tulajdoni hányad mértéke: 1/1) ingatlan-nyilvántartásból történő törlesztésével, illetve Bíró Károly vevő tulajdonjogának (érintett tulajdoni hányad mértéke: 1/1) ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével összefüggésben a kenderesi 043/43. 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 szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 474/2013. (XII.12.) sz. Korm. rendelet alapján jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton kerül közzétételre; 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 közzétételét 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 használatában van (a használat jogcíme: haszonbérlet; a használat kezdete: 2007.01.31.; a használat lejárta: 2027.01.30.) a kenderesi 043/42. hrsz-ú külterületi ingatlan, amely termőföld közvetlenül szomszédos jelen adásvételi tárgyát képező kenderesi 043/43. hrsz-ú termőfölddel. A kenderesi 043/43. hrsz-ú és a kenderesi 043/42. hrsz-ú külterületi ingatlanok a Földforgalmi törvény 5. § 23. pontja értelmében szomszédos földnek 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 eladó jelen okirat aláírásával meghatalmazza Dr. Horváth Lajos ügyvédet, hogy az adásvételi szerződéssel összefüggő hirdetményi eljárásban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és az illetékes polgármesteri hivatal előtt őt az Ügyvédi Törvényben rögzített jogkörrel képviselje, az adásvételi szerződést benyújtsa, 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 tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.
- 11) Szerződő felek hozzájárulását 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 kezelheti.
- 12) Vevő polgári jogi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy nem minősül a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 3. § a.) pontjában rögzített betelepülőnek, hiszen az érintett településen (Kenderesen) ingatlanulajdonnal és lakóhellyel rendelkezik; ezért a betelepülőkre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól mentesül. Vevő kijelenti, hogy fentebb rögzítetteken kívül 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 semmiféle olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett külterületi ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.
- 13) Jelen szerződést a felek előolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – Dr. Horváth Lajos ügyvéd előtt -, jóváhagyólag írták alá.

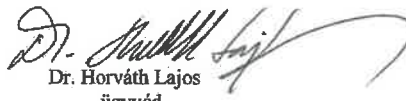
Kenderes, 2026. július 31.


Csontos János
eladó


Bíró Károly
vevő

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

Ellenjegyzem:


Dr. Horváth Lajos
ügyvéd
ügyvédi igazolvány száma: Ü-100446 / Szolnoki Ügyvédi Kamara/
KASZ: 36061756

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
ügyvéd
5340 Kunhegyes, Zádor utca 2.
Mobil: 06-30 / 978-4050
Adószám: 52421828-1-38
KASZ: 36061756