

Adásvételi szerződés

Ügyszám: 219/2026.

amely létrejött egyrészről:

Kutka Erika

mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget eladó; (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:

Rácz István

2760 Nagykáta, Gólya utca 14. szám alatti lakos,

5400 Mezőtúr, Újvárosiregálé 10. szám alatti lakos,

1. artózkodási helye: 2254 Szentmártonkáta, Szilvás dűlő 5. szám, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget vevő, (a továbbiakban: **Vevő**)

között, alulírott napon és helyen kötöttek az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melyekbe azok bevezetése Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében szükséges.

1. **Eladó** per-, teher és igénymentes tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni arányban a **Szentmártonkáta, 2173/2 hrsz. alatti, 893 m² területnagyságú, szőlő megnevezésű, 4 minőségű osztályú, 1.47 Ak. kataszteri jövedelmű zártkerti ingatlan**, amelynek értéke **400.000,-Ft. azaz Négyszázezer forint**. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel, valamint többtelehasználati megállapodással nem terhelt. Az ingatlan villany közművel ellátott.
2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja 1/1-ed tulajdoni arányban az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát, úgy ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, a felek között kölcsönösen kialakított mindösszesen **400.000,-Ft. azaz Négyszázezer forint vételárért**.
3. Vevő a teljes vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg ügyvédi letétbe helyezéssel, melynek hiánytalan átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg is elismer és nyugtáz.
4. Eladó az ingatlan per-, igény, és tehermentességéért és a tulajdonjog átjegyezhetőségéért valamint zavartalan birtokba vehetőségéért szavatol. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.
5. Vevő, a vétel tárgya ingatlant, mint tulajdonos a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a mai napon veszi birtokba. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi, az ingatlan hasznait, viselik terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.
6. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást.
7. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
8. Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának nem felel meg, azonban a föld tulajdonjogát a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) alapján szerzi meg, mivel birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
9. Vevő 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 évig más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1).
10. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1).
11. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2).
12. Vevő és Eladó nyilatkozik, hogy a föld nem áll harmadik személy használatában.
13. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.
14. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint nem földműves, de vele szemben a hivatkozott törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan-illetőséggel együtt, a tulajdonában és használatában lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg (földszerzési maximum).
15. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
16. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen okiratba foglalt elfogadott vételi ajánlatot a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival a jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül az eladó tulajdonosnak közölnie kell, oly módon, hogy a jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a fent írt törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetmény útton kell közölni. A jegyző értesíti a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is.

Kutka Erika
1/1-ed tul. illetőséget Eladó

Dr. Kanyó Péter ügyvédi iroda
Dr. Kanyó Péter Ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs.
Adószám: 19344717
KASZ: 3606256
Tel.: 06 30 500

Rácz István
tul. illetőséget Vevő

17. Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: a Földforgalmi törvény 18-22. §-ai szerint a Ftv., illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történő közlése napján. Ebben az esetben a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződést felbontják és visszaállítják az eredeti állapotot; vagyis Eladó köteles visszafizetni Vevőnek a jelen szerződésben meghatározott vételárat és felek a szerződés felbontásáról rendelkező okiratot minden további feltétel nélkül aláírják.
18. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, illetve a Szerződő felek a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg kéri az illetékes földhivalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv és a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlanra jegyezze fel. Szerződő felek kéri az eljáró földhivalt, hogy – a jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a 2016. évi CL. törvény 85. § (1) bekezdése alapján - az ügyben keletkezett ügydöntő határozatát számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
19. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv és a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. alapján a 20. pont szerinti tény feljegyzését követően további jogokat csak a jelen szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.
20. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan ott megjelölt 1/1-ed tulajdoni illetőségére, - **adásvétel jogcímén** - a kizárólagos tulajdonjogot, Vevő javára 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba minden további feltétel nélkül bejegyezzék és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjogát töröljék.
21. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.
22. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az Illetékes Földhivatal, a Vármegyei Földhivatal és az Illetékes Önkormányzat előtti eljárásban történő képviseletükkel **Dr. Kanyó Péter Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Kanyó Péter ügyvédet** (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) bízzák meg, aki a megbízást elvállalja. **Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a eB400 adatlap aláírására és benyújtására, de nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kéri kézbesíteni.**
23. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó-, és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik.
24. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
25. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.
- Az így megkötött szerződés 8 (nyolc) darab szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.
- A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.
- Készült: Nagykáta, 2026. július hónap 14. napján.

Kutka Erika
1/1-ed tul. illetőséget Eladó

Kacz Istvan
1/1-ed tul. illetőséget Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott dr. Kanyó Péter ügyvéd, mint a Dr. Kanyó Péter Ügyvédi Iroda vezetője (kamarai azonosító száma: 36062566, 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) tanúsítom, hogy a Szerződő Felek, a fenti szerződést, személyazonosságuk igazolását követően írták alá. A fenti adásvételi szerződést készítettem, és ellenjegyeztem Nagykáta, 2026. július hónap 14. napján.

Dr. Kanyó Péter Ügyvédi Iroda
Kanyó Péter Ügyvéd
Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1. Fsz.
Telefon: 19344717-1-13
KASZ: 36062566
Tel.: 06 30 593 3564

Záradék:
Az adásvételi szerződés a Kormányzati Portálon 2026. 09. 02. napján közzétételre került. A jognyilatkozat megküldésére vonatkozó jogosult határidő első napja: 2026. 09. 03., utolsó napja: 2026. 10. 02. Füzetel napja: 2026. 10. 05.
Kutka Erika, 2026. 09. 02.

