

ÉRKEZETT

2026. SZEPTEMBER 01.

A határozat elmulasztása
2/1959 jogsz. Adásvételi szerződés

2026. SZEPTEMBER 02.

2026. SZEPTEMBER 02.

amelynek egy részről Nagy Gábor (sz.n.:

szem. azonosítója:

adóazonosító jele:

magyar állampolgár) 5200 Törökszentmiklós,

Vadai Ferenc utca 45. szám alatti lakos eladó,

Dr. Slezák Sándor (sz.n.:

sz.

azonosítója:

adóazonosító jele:

an.

szem.

őstermelők családi gazdasága száma:

földművesként nyilvántartásba vételi száma:

Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: Magyar Agrár-,

magyar állampolgár) 5412 Kétpő, Béke út 36. szám alatti lakos vevő (a továbbiakban együtt: felek) között az

alábbi napon és feltételek mellett.

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a törökszentmiklói 0457/32 helyrajzi számú, 2 ha 9856 m² területű, 62,40 ark. értékű, szántó művelési ágú külterületi fekvésű ingatlan.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra Kóródi Zoltán földhasználati áll fenn jelenleg is érvényes és hatályos haszonbérleti szerződés alapján, mely kapcsán a haszonbérlet kezdete 2019.08.23. napja, míg lejáratának ideje 2038.12.31. napja. A haszonbérleti díjat 70.000,- Ft/ha/év, azaz évi hektáronkénti hetvenezer forintban határozták meg a felek.

Eladó az előzőekben részletezett ingatlanát per-, teher- és igénymentesség szavatolása mellett értékesíteni kívánja.

2./ Vevő az 1./ pontban körülírt ingatlanhányadot, úgy és abban az állapotban, ahogyan az jelenleg is van, mint elővásárlási joggal rendelkező, megvásárolja.

Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) alapján elővásárlásra jogosult.

Vevő az elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdésének e) pontja alapján gyakorolja, mint „olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van”, tekintettel arra, hogy vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Kétpő településen van.

Vevő nyilatkozza továbbá, hogy őt az elővásárlási jog az Fftv. 18. § (4) bekezdésének a) pontja szerinti ranghelyen is megilleti, mint „családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja”.

3./ Szerződő felek a megvétellel kerülő ingatlan forgalmi értékét 2.800.000,- Ft/ha azaz hektáronkénti Kettőmilliónyolcszázezer forint összegben, tehát mindösszesen 8.359.680,- Ft-ban azaz Nyolcmillióháromszázötvenkilencezer- hatszáznyolcvan forintban határozzák meg amely vételárát vevő a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés, valamint a záradékkal ellátott adásvételi szerződés kézhezvételét követő 5 napon belül fizet meg átutalással.

Eladó a teljes vételár részére jelen pont szerint történő kifizetésének módját elfogadja.

Felek rögzítik, hogy a vételárát az eladó nevében kezelt számlaszámon történő jóváírással tekintik megfizetettnek.

Felek kijelentik, hogy a jelen pontban feltüntetett vételár a jelen szerződés időpontjában az ingatlan forgalmi értékének megfelel, ezért szerződő felek jelen okirat aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják az eladó és a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, arról jelen szerződés aláírásával lemondanak.

4./ Vevő kiköti jelen szerződéstől való elállási jogát arra az esetre, ha a szerződés aláírását követően annak hatósági jóváhagyásai, illetve a jóváhagyott szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjog-átvezetés céljából történő benyújtásai bármely harmadik személy javára olyan jogot jegyeznek be a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra, mely a vevő tehermentes tulajdonszerzését/birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

5./ Felek megállapodnak, hogy eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot – melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a tulajdonjoga törléséhez, és ezzel egyidejűleg vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén az 1./ pontban körülírt ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban történő ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez – a teljes vételár jelen szerződés 3./ pontja szerinti megfizetésével egyidejűleg kiadja, melyet jelen szerződés jóváhagyását, valamint a teljes vételár kifizetését követően az ingatlanügyi hatósághoz az okiratszerkesztő ügyvéden keresztül benyújt.

Nagy Gábor
eladó

Dr. Slezák Sándor
vevő

dr. Zákár József
ügyvéd

Eladó az aláírásával ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett, tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot eljáró ügyvédnél a mai napon három eredeti példányban letébe helyezi. A letéti szerződésben eladó az eljáró ügyvédet felhatalmazza, hogy az aláírásával ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett, tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a teljes vételár vevő részéről történő megfizetését, valamint jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően az ingatlanügyi hatóság felé benyújtsa.

Vevő kéri, és egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogát az 1./ pontban körülírt törökszentmiklósi 0457/32 hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban *adásvétel jogcímén* jegyezzék be a fentiek szerint az ingatlan-nyilvántartásba eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

6./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokátruházására a teljes vételár eladók részére a 3./ pont szerinti megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Az átruházás napjától vevő viseli az ingatlan terheit, illetve jogosult hasznainak szedésére.

Felek rögzítik, hogy a birtokátruházással egyidejűleg az ingatlanhoz kapcsolódó történelmi bázis jogosultság és kiegészítő történelmi bázis jogosultság is vevő részére a vételár részeként átruházásra kerül.

Eladó kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra harmadik személynek semmilyen igénye nem áll fenn, továbbá szavatolja, hogy az ingatlan kapcsán – annak házassági vagyoni közösségbe tartozása okán – házastársi igény sem áll fenn.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel felmerülő okiratszerkesztés ügyvédi munkadíját, valamint a szerződéssel kapcsolatos egyéb költségeket a vevő viseli. Jelen szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása esetén az addig felmerült valamennyi költséget a vevő viseli.

8./ Vevő kijelenti, hogy

- az Fftv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, földműveskénti nyilvántartási száma
- az Fftv. 14.§ (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint
- az Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vállalja, hogy

- a jelen szerződéssel megvásárlásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Nem minősül átengedésnek az Fftv. 13.§ (2) bekezdésében foglaltak;
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- abban a nem várt esetben, ha az ingatlanra harmadik személynek érvényes földhasználata állna fenn, vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre is vállalja az előző két bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

9./ Vevő nyilatkozza továbbá, hogy az Fftv. 16.§-ában meghatározott földszerzési maximumot valamint birtokmaximumot jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem haladja meg.

10./ Vevő kijelenti, hogy az 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ára tekintettel részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11./ Vevő kijelenti, miszerint tisztában van azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai nem felelnek meg a valóságnak, illetve a fenti pontban tett vállalásaiból eredő kötelezettségeit nem teljesíti, vele szemben az Fftv. 60.§-67/A.§-ában foglalt jogkövetkezményeket alkalmazzák.

12./ Felek tudomásul veszik, hogy az illeték alapját a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága által megállapított érték képezi.

Eladó ennek keretében tudomásul veszi, hogy a jelen szerződéssel értékesítésre kerülő, 2001. évben tulajdonközösség jogcímén, valamint 2016. évben öröklés jogcímén megszerzett tulajdoni hányadai esetében adóbevallási kötelezettség, míg a 2025. évben öröklés jogcímén megszerzett tulajdoni hányada után – a megszerzésre fordított költségek függvényében – adófizetési és adóbevallási kötelezettség terheli.

Vevő pedig tudomásul veszi, hogy őt vagyonszerzési/illetékfizetési kötelezettség terheli.

Nagy Gábor
eladó

Dr. Slezák Sándor
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

Vevő nyilatkozik azonban, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Kéri ezért, hogy részére a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó-és Vámigazgatósága Illeték Főosztály biztosítsa az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdésének p) pontja alapján a vagyonszerzési illetékmentességet.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adó-, és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszik, ily módon jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség (beleértve a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat is) és a vagyonszerzési illeték a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó az eladót terheli. Vevő a B400E sz. nyomtatványt – eleget téve jogszabályi kötelezettségének, jelen szerződés aláírásakor – kitöltötte. Eladó tudomással bír arról, hogy e körülmény azonban nem mentesíti őt az adóbevallási és az esetleges adófizetési kötelezettség alól. Szerződő felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal, csupán a B400E számú nyomtatvány elektronikus benyújtását vállalja az eljáró ügyvéd, az azzal kapcsolatos esetleges fizetési meghagyás egyéb iratok átvételét nem, és az eljáró ügyvéd meghatalmazása sem terjed ki adóhatóság előtti eljárásra, tevékenységre. Jelen szerződés mellékletét képezi a NAV által kibocsátott B400E számú adatlap.

Felek egyebekben kijelentik, hogy jogi képviselő őket a fizetendő adó, illetve vagyonszerzési illeték bevallási, fizetési kötelezettség vonatkozásában – az esetleges adó, és illetékmentességre is kiterjedően - kioktatta.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, sem elidegenítési, sem tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs, továbbá kifejezetten kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket hatósági határozat, bírósági ítélet nem korlátozza, illetve nem zárja ki, így szerződéskötésüknek akadályja nincs.

14./ Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött az Fftv. 7. § (1) bekezdése alapján, ezért az adásvételi szerződést 8 napon belül 4 eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályhoz a szerződés hatósági jóváhagyásához szükséges érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából történő vizsgálatának elvégzése végett.

15./ Felek tisztában vannak továbbá azzal, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyására nyitva álló idő alatt az adásvétel tárgyát képező termőföld vonatkozásában függő jogi helyzet áll fenn.

16./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes és egyéb azonosító adataikat, a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe történő bejegyzés szükséges, vevő tulajdonjogának jelen szerződésben foglaltak szerinti ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy valós ügyleti szándékuk alapján saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a hozzájárulásukkal, az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt) meghatározott szabályai alapján, az adategyeztetés végrehajtása érdekében ellenőrizte a személyes adataikat. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

17./ Eljáró ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének eljárása alatt bekövetkező, személyi adataikban történő változást az ingatlanügyi hatósághoz kötelesek bejelenteni.

18./ Felek felelősséget vállalnak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a részére átadott, jelen szerződésben illetve jelen jogügyletthez kapcsolódó egyéb dokumentumban szereplő adataik a valóságnak megfelelnek és azok a szerződésben valamint az említett egyéb dokumentumokban előírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

19./ Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Törökszentmiklóson a Zakar Ügyvédi Irodát (nyilvántartási száma: 69, székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 147.), ügyintézőként Dr. Zakar József ügyvédet (ügyvédi egyedi azonosítója: 09-013947, KASZ: 36071632), hogy jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, továbbá nevükben és képviselőikben eljárva őket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 27. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, az Általános Közigazgatási Rendtartásról szóló 2016. évi CL. Tv. (a továbbiakban Ákr.) 13. §-a alapján a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Nagy Gábor
eladó

Dr. József
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

előtti hatósági eljárásban, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Törökszentmiklós) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje.

Felek jelen okirattal egyezően – jelen pont szerinti meghatalmazás keretében – meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy eladó tulajdonjogának törlését, és vevő tulajdonjogának a törökszentmiklói 0457/32 hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén való bejegyzését kezdeményezze és azzal kapcsolatosan teljes körűen eljárjon.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével is elfogadja azzal, hogy meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog átvételét tartalmazó egyszerűsített határozat szerződő felek példányának átvételére, kizárólag a saját, mint okiratszerkesztő ügyvédi példány átvételére.

Erre figyelemmel meghatalmazott okiratszerkesztő ügyvéd kéri, hogy a tulajdonjog átvételéről szóló egyszerűsített határozatot az ingatlanügyi hatóság közvetlenül küldje meg a szerződő felek részére az adásvételi szerződésben szereplő címük figyelembe vétele mellett.

20./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügyletre vonatkozó hatályos jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról, és annak jogi következményeiről.

21./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

22./ Felek rögzítik, hogy ezen okirat helyettesíti az ügyvédi Tényvázlatot.

23./ Szerződő felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírják.

Törökszentmiklós, 2026. augusztus 19.

Nagy Gábor
eladó

Dr. Zakar József ügyvéd (ügyvédi egyedi azonosítója: 09-013947, KASZ: 36071632), mint a Zakar Ügyvédi Iroda (nyilvántartási száma: 69, székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth út 147.) ügyintézője tanúsítom, hogy eladó a jelen, általam szerkesztett szerződés valamennyi oldalát előttem látta el kézjegyével, illetve írta alá azt. Jelen okiratot ellenjegyzem Törökszentmiklós városban, 2026. augusztus 19. napján:

Törökszentmiklós, 2026. 08. 19.

Dr. Szlezák Sándor
vevő

Dr. Zakar József ügyvéd (ügyvédi egyedi azonosítója: 09-013947, KASZ: 36071632), mint a Zakar Ügyvédi Iroda (nyilvántartási száma: 69, székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth út 147.) ügyintézője tanúsítom, hogy vevő a jelen, általam szerkesztett szerződés valamennyi oldalát előttem látta el kézjegyével, illetve írta alá azt. Jelen okiratot ellenjegyzem Törökszentmiklós városban, 2026. 08. 19. napján:

 Dr. Zakar József ügyvéd
5200 Törökszentmiklós,
Kossuth Lajos u. 147.
Telefon: 56/390-786
Mobil: +36-30/527-61-47
KASZ: 36071632

 Dr. Zakar József ügyvéd
5200 Törökszentmiklós,
Kossuth Lajos u. 147.
Telefon: 56/390-786
Mobil: +36-30/527-61-47
KASZ: 36071632