

KÖZZÉTÉTEL
2026. SZEPTEMBER 02.

Közzététel napja 2026. 09. 04.

2026. 09. 05. - 06.
2026. 10. 05. - 06.

Sz. 21K65 A Lakóidő elvételére
Jóváírás. Adásvételi szerződés



amely létrejött egyrészről **Retter Béla** (szn., sz., an.) szem. azonosítója:, adóazonosító jele: magyar állampolgár) 5200 Törökszentmiklós, Gárdonyi utca 2. szám alatti lakos, és

Retter Béláné (szn., sz., an.) szem. azonosítója:, adóazonosító jele: magyar állampolgár) 5200 Törökszentmiklós, Gárdonyi utca 2. szám alatti lakos eladók,

másrészről **Libor András** (szn., sz., an.) szem. azonosítója:, adóazonosító jele: földművesként nyilvántartásba vételéről szóló határozat száma:, östermelők családi gazdaságának tagja, melynek száma:, regisztrációs száma:, J. Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: magyar állampolgár) 5200 Törökszentmiklós, Száva utca 40. szám alatti lakos vevő (a továbbiakban együtt: felek) között az alábbi napon és feltételek mellett.

1./ Retter Béla eladó – az ingatlan tulajdoni lapján II/21. szám alatt bejegyzett – 47808/971136 arányú, míg Retter Béláné eladó – II/29. szám alatt bejegyzett – 73590/971136 arányú tulajdonát képezi a törökszentmiklósi 052/30 helyrajzi számú, 8 ha 0289 m² területű, 202,33 ark. értékű, szántó művelési ágú, külterületi fekvésű ingatlan.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlant terheli III/4. szám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékgig. a vázrajzon megjelölt 241 m² területre.

Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a fentiekben részletezett ingatlanban fennálló tulajdoni hányadaikra harmadik személynek érvényes földhasználat nem áll fenn, azokat eladók használják saját földhasználat jogcímén.

Eladók az előzőekben részletezett ingatlanhányadaikat per-, teher- és igénymentesség szavatolása mellett értékesíteni kívánják.

2./ Vevő az 1./ pontban körülírt ingatlanhányadokat, úgy és abban az állapotban, ahogyan azok jelenleg is vannak, 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) bekezdés c) pontja alapján gyakorolja, mint „olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül” figyelemmel arra, hogy vevőnek több, mint egy éve tulajdonjoga áll fenn a törökszentmiklósi 052/29 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában, amely ingatlan közvetlenül szomszédos a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal. Vevő kijelenti továbbá, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye három évet meghaladóan Törökszentmiklós településen található.

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

3./A/ Szerződő felek az ingatlanhányadok vételárát mindösszesen 2.565.000,- Ft-ban, azaz Kettőmillió-ötszázhatvanötezer forintban határozzák meg, amely összeget vevő a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés, valamint a záradékkal ellátott adásvételi szerződés kézhezvételét követő 5 napon belül fizet meg eladók részére egy összegben, átutalás útján az eladók nevében kezelt pénzforgalmi számlájára, a tulajdoni hányadaik arányában, az alábbiak szerint:

- Retter Béla eladó részére a 47808/971136 arányú tulajdoni hányada alapján 1.010.210,- Ft, azaz Egy millió-tízezer-kettőszázötven forintot, és
- Retter Béláné eladó részére a 73590/971136 arányú tulajdoni hányada alapján 1.554.790,- Ft, azaz Egy millió-ötszázötvennégyezer-hétszázkilencven forintot.

Ezáltal a teljes vételár megfizetésre kerül.

Eladók a vételár fentiek szerinti módon történő kifizetését jelen szerződés aláírásával elfogadják. Kijelentik továbbá, miszerint a vételár rájuk eső részét a nevükön kezelt pénzforgalmi számlaszámokon történő jóváírással tekintik megfizetettnek.

3./B/ Felek kijelentik, hogy a jelen pontban feltüntetett vételár a jelen szerződés időpontjában az ingatlanok 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 eladók és a vevő feltűnő értékaránytalanyságon alapuló esetleges megtámadási jogát, arról jelen szerződés aláírásával lemondanak.

Retter Béla
eladó

Retter Béláné
eladó

Libor András
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

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

Eladók is kikötik az elállási jogukat arra az esetre, ha vevő a vételárat a 4./A/ pontban részletezett határidőn belül nem fizetné meg részükre.

5./ Felek megállapodnak, hogy eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot – melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják II/ 21. és II/29. számok alatt bejegyzett tulajdonjoguk törléséhez, és ezzel egyidejűleg vevő tulajdonjogának *adásvétel jogcímén*, az 1./ pontban körülírt ingatlanra 121398/971136 tulajdoni arányban – a bejegyzett vezetékjog teher érintetlenül hagyásával – történő ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez – a teljes vételár jelen szerződés 3./A/ pontja szerinti megfizetésével egyidejűleg kiadják, melyet jelen szerződés hatósági jóváhagyását, valamint a teljes vételár kifizetését követően az ingatlanügyi hatósághoz az okiratot készítő ügyvéden keresztül benyújtanak.

Eladók az aláírásukkal ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot eljáró ügyvédnél a mai napon három eredeti példányban letétbe helyezik. A letéti szerződésben eladók az eljáró ügyvédet felhatalmazzák, hogy az aláírásukkal ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett, tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a teljes vételár vevő részéről történt megfizetését, valamint jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően az ingatlanügyi hatóság felé benyújtsa.

Vevő kéri, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogát – a hozzájáruló nyilatkozat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően – eladók II/ 21. és II/29. számok alatt bejegyzett tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, az 1./ pontban nevezett ingatlanra – a bejegyzett vezetékjog teher érintetlenül hagyása mellett – 121398/971136 tulajdoni arányban, *adásvétel jogcímén* jegyezzék be a fentiek szerint az ingatlan-nyilvántartásba.

6./ Az ingatlanhányadok birtokátruházására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Az átruházás napjától vevő viseli az ingatlanhányadok terheit, illetve jogosult azok hasznainak szedésére.

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

7./ Eladók kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokra harmadik személynek semmilyen igénye nem áll fenn, továbbá szavatolják, hogy az ingatlanhányadok kapcsán – azok házassági vagyoni közösségre tartozása okán – házastársi igény sem áll fenn.

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

9./ 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 valamely ingatlanhányadra 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.

Retter Béla
eladó

Rétter Béláné
eladó

Libor Anaras
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

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

11./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12./ 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.

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

Ennek keretében eladók tudomásul veszik, hogy őket a jelen szerződéssel értékesítésre kerülő ingatlanhányadaik után esetleges adóbevallási kötelezettség terheli, amennyiben egyéb okból is kötelesek bevallás készítésére.

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 a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Főosztály részére 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 eladókat terheli. Vevő a B400E sz. nyomtatványt – eleget téve jogszabályi kötelezettségének, jelen szerződés aláírásakor – kitöltötte. Eladók tudomással bírnak arról, hogy e körülmény azonban nem mentesíti őket 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 kijelentik továbbá, hogy jogi képviselő őket a fizetendő adó, illetve vagyonszerzési illeték bevallási, fizetési kötelezettség vonatkozásában – az esetleges adó-, és illetékmentességre is kiterjedően – kioktatta.

14./ 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 és nem zárja ki, így szerződéskötésüknek akadálya nincs.

15./ 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 közzétételre való alkalmasságának vizsgálata végett. Tudomásul veszik továbbá, hogy a hatósági jóváhagyás keretében kerül jelen jogügyletet tartalmazó szerződés anonimizált példánya kifüggesztésre az illetékes önkormányzati hivatalnál az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés végett.

Ennek keretében Retter Béláné eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Retter Béla eladót, hogy nevében és képviselőként a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet és a pótlapot aláírja. Retter Béla elfogadja Retter Béláné eladó meghatalmazását a kérelem és a pótlap aláírása kapcsán.

16./ Felek tisztában vannak továbbá azzal, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyása több hónapot vesz igénybe. Felek kijelentik, miszerint tudomásul veszik, hogy ezen időszak alatt a jelen adásvétel tárgyát képező termőföld vonatkozásában függő jogi helyzet áll fenn.

17./ 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 üzleti 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 Pénzügyi és a terrorizmus

Retter Béla
eladó

Retter Béláné
eladó

Libor András
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

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.

18./ 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.

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

20./ Felek – mint eladók és vevő – jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Törökszentmiklóson a Zakar Ügyvédi Irodát (nyilvántartási száma: 69, székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út 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 CXII. 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 előtti hatósági eljárásban, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Törökszentmiklós) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy jelen okirattal egyezően eladók tulajdonjogának törlesztését, valamint vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén, a törökszentmiklósi 052/30 helyrajzi számú ingatlanra 121398/971136 tulajdoni arányban történő bejegyzését kezdeményezze az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével is elfogadja azzal, hogy meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog átvezetését tartalmazó egyszerűsített határozat szerződő felek példányának átvételére, kizárólag a saját, mint okiratszerkesztő ügyvédi példány átvételére. Erre figyelemmel meghatalmazott okiratszerkesztő ügyvéd kéri, hogy a tulajdonjog átvezetéséről szóló egyszerűsített határozatot az ingatlanügyi hatóság közvetlenül küldje meg a szerződő felek részére az adásvételi szerződésben szereplő címük figyelembe vétele mellett.

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

22./ Felek jelen szerződés aláírásával feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy akár jelen okiratban, akár jelen jogügyletbe kapcsolódó egyéb dokumentumban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, névelírás, hibás vagy hiányos adat, számítási hiba, illetve bármely más elírás esetén a szükséges kijavítást, kiegészítést a szerződésben – a kijavítás tényére való hivatkozással – annak lényegi rendelkezéseinek változtatása nélkül elvégezhesse.

23./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Ptk. ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezéseit, továbbá az Fftv. és a Fétv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

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

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

Törökszentmiklós, 2026. augusztus 25.

Retter Béla
eladó

Retter Béláné
eladó

Libor András
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 szerződő felek a jelen adásvételi szerződés valamennyi oldalát előttem látták el kézjegyükkal, illetve írták alá azt. Jelen okiratot ellenjegyzem Törökszentmiklóson, 2026. augusztus 25. napján:

Dr. Zakar József ügyvéd
5200 Törökszentmiklós,
Kossuth Lajos u. 147.
Telefon: 56/390-786
Mobil: +36-30/517-1177