

A 2013. évi CCXII. Tv. (Fétv.) alapján és a 2013. évi CXXII. Tv. (Földforgalmi tv.) alapján termőföld
adásvételére vonatkozóan az alábbi egyenes okiratba foglalt
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Gönczöl Sándorné (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely és idő: _____,
lakcíme: 6000 Kecskemét, Felsőcsalános tanya 36/B., személyi azonosító jele: _____,
adóazonosító jele: _____, cselekvőképes magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban:
„Eladó”).

másrészről

Varga László (születési név _____, anyja neve: _____, születési hely, idő _____, lakcíme: 2213 Monorierdő, Diófa utca 2., személyi azonosító jele: _____, azonosító jele: _____ cselekvőképes magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban: „**Vevő**”),

együttesen, mint „**Felek**” között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú** tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal által **Kecskemét, külterület, 01059/69 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben a 6000 Kecskemét, Felsőcsalános tanya 36/B. sz. alatt található, kivett tanya, továbbá szőlő megnevezésű/művelési ágú, mindösszesen 2159 m² területű (a) kivett tanya területe: 392 m², kivett tanya kataszteri tiszta jövedelem: 0, kivett tanya minőségi osztályok: 0, b) szőlő területe: 1767 m², szőlő kataszteri tiszta jövedelem: 6,15, szőlő minőségi osztályok: 4 osztály), mindösszesen 6,15 kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”), amely Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény (továbbiakban: „**Földforgalmi Törvény**”) értelmében földnek minősül. Eladó tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában **II/5. sorszám** alatt, **INYER/2026/697490/4 bejegyzési számon** szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja széljegy-mentes.
2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának **III. része** az alábbi bejegyzést tartalmazza:
 - III/7. sorszám alatt 201666/2/2023.01.13. sz. bejegyző határozattal 8 m² területre az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT. javára bejegyzett vezetékjog (az 543/1663/2022. számú vázrajznak megfelelően).
3. Eladó a jelen szerződéssel az Ingatlanban őt illető 1/1 arányú tulajdoni illetőségét eladja, **Vevő az Ingatlant 1/1 arányban**, a megtekintett állapotban megvásárolja. Erre figyelemmel Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásának jogcímei: **adásvétel**.
4. Az Ingatlan Felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott vételára **43.500.000,- Ft, azaz negyvenhárommillió-ötszázezer forint** (a továbbiakban: **Vételár**), amely összeg az alábbiak szerint kerül megfizetésre Vevő által:
 - 4.1. Felek megállapodnak, hogy **az első vételárrészlet 4.300.000,- Ft, azaz négymillió-háromszázezer forint**, amelyből Vevő 3.600.000,- Ft, azaz hárommillió-hatszázezer forint összeget a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással fizet meg Eladó részére Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773322-03437733 számú bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó a fenti összeg hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a szerződéskötési szándéka komolysága jeléül, a vételi ajánlat elfogadásával egyidejűleg, a jelen pontban foglalt foglaló összegéből (4.300.000,- Ft-ból) 700.000,- Ft, azaz hétszázezer forint foglalót banki átutalás útján megfizetett 2026.07.20. napján Eladó részére Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773322-03437733 számú bankszámlájára, mely összeg az első

Gönczöl Sándorné
Eladó

Varga László
Vevő

Alulírott Dr. Hoffer Heléna ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Markó utca 7. II/2., KASZ: 36081623) a fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 24. napján:



vételárreszlet részét képezi. Eladó kijelenti, hogy az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó a fenti összeg hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

Felek megállapodnak, hogy az első vételárreszletet, azaz **4.300.000,- Ft, azaz négymillió-háromszázezer forint** összeget foglalónak minősítenek („**Foglaló**”).

Felek kijelentik, hogy a foglaló szabályairól és a foglaló jogi természetéről az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek kijelentik, hogy ügyvédi kioktatást követően ismerik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185. §-ának rendelkezéseit és magukra nézve azt kötelezőnek tekintik. Eszerint tudomással bírnak arról, hogy foglalót a kötelezettségvállalás megerősítéseként lehet adni. A vonatkozó szabályok alkalmazásával, ha a Felek a jelen Szerződést szerződésszerűen teljesítik, a foglalót az ingatlan Vételárába be kell számítani. Ha azonban a Szerződés a Felek valamelyikének hibájából meghíúsul, a teljesítés meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

4.2. Felek megállapodnak, hogy **a második vételárreszlet 39.200.000,- Ft, azaz harminckilencmillió-kettőszázezer forint**, amely összeget Vevő legkésőbb 2026. november 30. napjáig köteles megfizetni Eladó részére banki átutalás útján Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773322-03437733 számú bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

5. Szerződő felek megállapítják, hogy az Ingatlan teljes vételárból, azaz a 43.500.000,- Ft, azaz negyvenhárommillió-ötszázezer összegből a tulajdoni lapon a) megjelölés alatti kivett tanya értékét 43.000.000,- Ft, azaz negyvenhárommillió forint összegben, a tulajdoni lapon b) megjelölés alatti szőlő értékét 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összegben határozzák meg.

Felek az Ingatlanon található 43.000.000,- Ft, azaz negyvenhárommillió forint összegű kivett tanyából a 87 m² alapterületű tanya (felépítmény) épületének értékét 42.500.000,- Ft, azaz negyvenkettőmillió-ötszázezer forint összegben, a kivett tanyához tartozó földrésztlet értékét 500.000,- Ft, az ötszázezer forint összegben határozzák meg.

Felek egyezően kijelentik, hogy az Ingatlanon található 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összegű szőlő alrészlet vonatkozásában az ültetvény értékét 0,- Ft, azaz nulla forint összegben határozzák meg, tekintettel arra a körülményre, az Ingatlanon ténylegesen ültetvény évek óta nem található, az korábban kipusztult, melyre tekintettel az ültetvény értékkel nem rendelkezik.

Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésének 4. pontban szabályozott módját kifejezetten elfogadja. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát arányosnak tekintik, azt annak állagára, egyedi tulajdonságaira tekintettel határozták meg. Az Ingatlanon sem a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

6. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan öt illető tulajdoni hányada – a 2. pontban foglaltakon túlmenően – per-, teher- és igénymentes, azon elintézetlen széljegy nem található, az Ingatlan mindösszesen 1/1 tulajdoni illetősége Eladó tulajdonát képezi, annak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincsen, az Ingatlan házastársi vagyontöbbség részét nem képezi.

7. Eladó továbbá kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét terhelő köztartozása, helyi adó tartozása, közmű tartozása és/vagy egyéb tartozása nincsen, illetve ezen az Ingatlan birtokátruházásának időpontjáig felmerülő kötelezettségeit az Ingatlan birtokbaadásáig terjedően megfizeti az arra jogosultak részére. Eladó a fentiek köteles az Ingatlan birtokbaadásakor hitelt érdemlően, írásban igazolni.

8. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségébe akár jogcímmel, akár jogcím nélkül bejelentett

Gönczöl Sándorné
Eladó

Varga László
Vevő

Alulírott Dr. Hoffer Heléna ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Markó utca 7. II/2., KASZ: 36081623) a fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 24. napján:



természetes személyek az Ingatlanból haladéktalanul kijelentkeznek. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége gazdasági társaság, egyéni vállalkozás vagy társadalmi szervezet székhelyéül vagy telephelyéül, fióktelepéül nem szolgál.

9. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan eladót illető 1/1 tulajdoni illetősége használatra alkalmas állapotban van a jelen szerződés aláírásakor. Az Eladó kijelenti, hogy az ingattal kapcsolatban mindenre kiterjedően és teljeskörűen tájékoztatta a Vevőt. Vevő az Ingatlant teljeskörűen megismerte, így azt megismert állapotban kívánja megvásárolni.

Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-a alapján tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlant már megkötött földhasználati szerződés nem érinti.

10. Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlant jelen szerződés időtartama alatt nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg, tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítése alatt az Ingatlan tulajdoni lapján a Vevő bejegyzési kérelmének kívül bármilyen más széljegy, bejegyzés feltüntetésre kerül, és amennyiben ezen akadályt Eladó elhárítani nem tudja, úgy ez Eladó szerződésszegésének minősül annak jogkövetkezményeivel együtt. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.

11. Felek a mai napon eljáró ügyvédnél, külön íven szövegezett Letéti szerződés alapján letétbe helyezik feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának **adásvétel jogcímén történő törlésére**, Vevő tulajdonjogának **1/1 arányban adásvétel jogcímén történő bejegyzésére** vonatkozó engedélyt (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**). Az eljáró ügyvéd – mint letéteményes – a fenti nyilatkozatot, vagyis a Bejegyzési engedélyt – az adásvételi szerződés vevővel történő hatósági jóváhagyását és – a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet Eladó bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé. Az Eladói értesítés elmaradása esetén és az eljáró ügyvéd a Vevő általi, hitelt érdemlő igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben nem Vevővel jön létre az adásvételi szerződés, úgy külön okiratban azon személynek tulajdonjog bejegyzési engedélyt ad, akivel a szerződés létrejön.

Eljáró ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyt kizárólag a fentiekben meghatározott esetben jogosult és köteles kiadni. Amennyiben a Felek között a letétbe helyezett Bejegyzési engedély kiadásával kapcsolatosan bármilyen jogvita keletkezik, eljáró ügyvéd kizárólag a Felek közös megállapodása, vagy jogerős bírósági határozat alapján jogosult és köteles a Bejegyzési engedélyt kiadni.

12. Felek kijelentik, hogy tisztában vannak azon ténnyel, hogy a Vevő által megfizetni vállalt Ingatlan vételárának teljes kiegyenlítéséig az illetékes Földhivaltól tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését szükséges kérelmezni. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzési kérelem együttes előterjesztése érdekében Felek kölcsönösen együttműködnek egymással.

Eladó, valamint Vevő ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal a Kecskemét, külterület, 01059/69 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 6000 Kecskemét, Felsőcsalános tanya 36/B. sz. alatt található, kivett tanya, továbbá szőlő megnevezésű/művelési ágú, mindösszesen 2159 m² területű (a) kivett tanya területe: 392 m², kivett tanya kataszteri tiszta jövedelem: 0, kivett tanya minőségi osztályok: 0, b) szőlő területe: 1767 m², szőlő kataszteri tiszta jövedelem: 6,15, szőlő minőségi osztályok: 4 osztály), mindösszesen 6,15 kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni illetőségére Vevő javára 1/1 arányban tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb hat hónap határozott időtartamra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.

Gönczöl Sándorné
Eladó

Varga László
Vevő

Alulírott Dr. Hoffer Heléna ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Markó utca 7. II/2., KASZ: 36081623) a fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 24. napján:



évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Eladó, valamint Vevő együttesen kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy az Ingatlan mindösszesen 1/1 tulajdoni illetőségére Vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot bejegyezni szíveskedjen (az eladók bejegyzési engedélyének benyújtásáig, legfeljebb 6 hónap határozott időtartamra).

13. Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül, amennyiben a második vételárresztlet megfizetésére ezen időpontot követően kerülne sor, úgy a teljes vételár megfizetésétől számított 3 munkanapon belül, de legkorábban 2026. december 31. napján köteles az Ingatlant a Vevő birtokába adni (**birtok átruházás**). Felek a birtokbaadással egyidejűleg közösen – külön jegyzőkönyvben – rögzítik az Ingatlan állapotát. Eladó a birtokbaadással egyidejűleg köteles igazolni, hogy semmilyen adó, illeték, továbbá közüzemi tartozása nem áll fenn.

Eladó viseli az Ingatlan terheit a birtokbaadás napjáig és ezen időpontig az Eladó viseli az Ingatlan vonatkozásában a kárveszélyt is. A birtokba lépés napjától Vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.

14. Az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatást nyújtott a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezéseiről (többek között: alkalmazási kör, tanúsítás szabályai, tanúsítvány tartalmi elemei), mely alapján az ingatlan ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az épület energetikai teljesítőképességét tartalmazó ún. energetikai tanúsítvány (a továbbiakban: **tanúsítvány**) beszerzése kötelező. Felek tudomásul veszik, hogy a tanúsítvány elkészítéséről – a Ptk. adásvételi szerződés vonatkozásában írt, kellékszavatosságra vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel – az Eladónak kell gondoskodnia, a beszerzés teljes költsége Eladót terheli. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal, hogy az energetikai tanúsítványt legkésőbb az ingatlan birtokának átruházásával egyidejűleg átadja Vevő részére.

15. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor (amennyiben 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre). Lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

16. Felek rögzítik, hogy **Vevő nem földművesként nyilvántartott személy**, így a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdés – „A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.” - szerinti korlátozások vonatkoznak rá a földek tulajdonszerzésének vonatkozásában. A 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, ekként a megszerezni kívánt föld terület nagysága, a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának beszámításával együtt sem haladja meg az 1 (egy) hektárt, így tulajdonszerzése akadályba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 1 hektár.

Gönczöl Sándorné
Eladó

Varga László
Vevő

Alulírott Dr. Hoffer Heléna ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Markó utca 7. II/2., KASZ: 36081623) a fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 24. napján:



17. Vevő a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdése szerint vállalja, hogy jelen Adásvételi szerződéssel megszerzett föld, Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant/Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 (öt) évig** más célra – kivéve a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésében felsorolt célokat – nem hasznosítja.
18. Vevő Földforgalmi Törvény 14. § (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
19. Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a jelen Adásvételi szerződést megelőző **5 (öt) éven** belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
20. Vevő a fentiekben megjelölt, Földforgalmi törvény által előírt jognyilatkozatokat jelen szerződésben, mint írásbeli magánokiratban kinyilvánítja a fentiek szerint és jelen okirat aláírásával ezen nyilatkozatát okiratszerkesztő ügyvéd előtt kijelentette és saját kezűleg aláírta.
21. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezései értelmében a jelen Adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá az erről szóló határozat kiadásával, illetőleg a jelen Adásvételi szerződés ennek megfelelő záradékolásával.
22. Szerződő felek rögzítik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (2013. évi CXXII. törvény 23-30. §).

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést 8 napon belül okiratszerkesztő ügyvéd köteles az illetékes Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére megküldeni azzal, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv 15 napon belül dönt ezen szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy annak közzétételéről és a Mezőgazdasági és Igazgatási Szerv a szerződést közzétételének elrendelésével egyidejűleg megkeresi a földek fekvése szerinti illetékes Ingatlanügyi Hatóságot a földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, melyhez szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak. Amennyiben az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételét, amelyet a földek fekvése szerint települési önkormányzat jegyzőjének megküld, aki a hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal. A jegyző a szerződést kifüggeszti, 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot harmadik személy. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló 30 nap leteltét követően a reá vonatkozó eljárási szabályok értelmében a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére a szerződést megküldi. A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a reá vonatkozó szabályok szerint eljár a Földforgalmi Törvény 23. és 30. §-ban foglaltaknak megfelelően. A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a szerződést jóváhagyó záradékkal látja el és azt az illetékes földhivatal részére vagy szerződő felek meghatalmazottjának visszaküldi. Eladó és vevő ezennel meghatalmazzák dr. Hoffer Heléna ügyvédet az eljárásban keletkezett valamennyi okirat átvételére.

Felek rögzítik, hogy Vevő tulajdonszerzésének feltétele a Földforgalmi törvény értelmében, ha elővásárlási jogosultak felhívásukat követően a részükre jogszabályban biztosított határidőn belül nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal, illetve a felhívásra az elővásárlási jogosultak kellő időben nyilatkozatot nem tesznek. Ennek megfelelően amennyiben az elővásárlásra jogosultak valamelyike a jogszabályban biztosított határidőn belül élni kíván elővásárlási jogával, úgy a teljes vételárát az Eladó javára a Földforgalmi törvény 21/A. §-a alapján köteles ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ez esetben felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet Vevővel szemben hatálytalan. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv

Gönczöl Sándorné
Eladó

Varga László
Vevő

Alulírott Dr. Hoffer Heléna ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Markó utca 7. II/2., KASZ: 36081623) a fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 24. napján:

szabályszerű elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, úgy Eladó kötelezettséget vállal, hogy a részére Vevő által a 3. pont szerint megfizetett teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül visszafizeti Vevő részére.

23. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen Adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter által rendszeresített biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készül a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) számú Korm. rendelet 1. § alapján.
24. Felek a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) összefüggésben kijelentik, hogy adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.
25. A vagyonszerzési illeték, a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja és az eljáró ügyvéd költségei a Vevőt terheli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény („Itv.”) 18. § (1) pontja alapján ingatlanak visszterher mellett történő megszerzése visszterhes vagyónátruházási illeték alá esik. Az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján a visszterhes vagyonszerzési illeték mértéke az ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után **4%**. Vevő eloadja, hogy 2026. július 27. napján külön okiratba foglaltan az 1/2 arányú tulajdoni illetőségét képező, a **Monorierdő, belterület, 891/3 hrsz.** alatt felvett, természetben a 2213 Monorierdő, Diófa utca 2. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, tároló megnevezésű, 672 m² alapterületű ingatlanát 36.250.000,- Ft vételár összegében értékesítette, melyre tekintettel kéri az **Itv. 21. § (2) bekezdés b) pontja** alapján a vagyonszerzési illeték kedvezményének megállapítását.
26. Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok és cselekvőképességük teljes, szerződéskötési képességük nincs korlátozva.
27. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a magyar Ptk. (2013. évi V. törvény), a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) és a Fétv. (2013. évi CCXII. törvény) rendelkezéseit tekintik irányadónak.
28. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárással (különösen, de nem kizárólagosan az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő benyújtása, és az azt követő ingatlanügyi-hatósági eljárás során) megbízzák és meghatalmazzák Dr. Hoffer Heléna ügyvédet (székhely: 1055 Budapest, Markó utca 7. 2. em. 2., kamarai azonosító szám: 36081623). Dr. Hoffer Heléna meghatalmazása különösen kiterjed a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap Vevő nevében történő kitöltésére és aláírására, azonban nem terjed ki a Vevő részére a NAV által küldendő fizetési meghagyás átvételére. Az eljáró ügyvéd helyettes ügyvéd igénybevételére jogosult. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban foglalt meghatalmazást elfogadja.
29. Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 32. §-ban, a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos szabályokban, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI.20.) számú MÜK szabályzatban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését,

Gönczöl Sándorné
Eladó

Varga László
Vevő

Alulírott Dr. Hoffer Heléna ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Markó utca 7. II/2., KASZ: 36081623) a fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 24. napján:



ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Felek rögzítik, hogy az Eladó lakcímkártyáján lakcíme „6000 Kecskemét, Felsőcsalános tanya 36-B.” formában szerepel, míg a JÜB-adatszolgáltatásban ugyanez a cím „6000 Kecskemét, Felsőcsalános tanya 36/B.”, illetve „6000 Kecskemét, Felsőcsalános tanya 36-B.” formában is megtalálható. Felek kijelentik, hogy ezek az eltérő írásmódok ugyanazt a lakcímet jelölik. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen szerződéshez kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) vonatkozó rendelkezéseiről.

30. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. Felek a kézbesítési fikció vonatkozásában a 2016. évi CXXX. törvény rendelkezéseit fogadják el irányadónak.

31. Ha bármikor a jelen szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

Felek jelen ingatlan Adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy annak aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak. Felek kijelentik, hogy nyilatkozataikat jól megfontolták, és a jelen ingatlan Adásvételi szerződés foglaltak mindenben ügyleti akaratukkal egybehangzó. Felek továbbá kijelentik, hogy jelen okiratot előzetesen, korábban egyeztették, elolvasták, az abban foglaltakat közösen, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá, és annak egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 24.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. SZEPT. 04.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. SZEPT. 05.

utolsó napja: 2026. OKT. 05.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:



Gönczöl Sándorné
Eladó

Varga László
Vevő

Alulírott Dr. Hoffer Heléna ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Markó utca 7. II/2., KASZ: 36081623) a fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 24. napján:

