

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésről*

TALLAI LÁSZLÓ

(születési neve: _____, születési helye és ideje: _____ anyja _____)
azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár)
6200 Kiskőrös, Bajcsy-Zsilinszky utca 58. szám alatti lakos, mint **Eladó**,-

másrészről

TURÁN JÁNOS

(születési neve: _____, születési helye és ideje: _____, anyja neve: _____,
személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai
azonosító száma: _____, magyar állampolgár)
6200 Kiskőrös, Segesvári utca 35. szám alatti lakos *földműves*, mint **Vevő** – továbbiakban *valamennyien
együttesen: Szerződő Felek* - között az alulírott helyen és időben alulírott helyen és időben az alábbi
feltételekkel:

1. Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint **Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Kiskőrös külterület 0232/53 hrsz. alatt nyilvántartott, 7845 négyzetméter területű, 40,98 AK értékű szőlő, művelési ágú ingatlan, melynek per-, teher és igénymentességét Eladó szavatolja.**

2. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlana egésze feletti tulajdonjogot - beleértve az ahhoz a 2007. évi XVII. Tv. szerint kapcsolódó bázis jogosultságot is – 4.000.000,-(négymillió) magyar Ft. vételár ellenében, melyből az

- ingatlan földterületének értéke 1.000.000,-(egymillió) magyar Ft., *míg az*

- ingatlanon lévő szőlő ültetvény értéke 3.000.000,-(hárommillió) magyar Ft. -

adásvétel jogcímén átruhazza Vevőre, aki az ingatlan egésze feletti tulajdonjogot ezen *vételár* megfizetése ellenében – az ingatlant általa ismert jelenlegi állapotában – **megveszi**.

Felek megállapodása alapján **Vevő** a fent jelzett **4.000.000,-(négy millió) magyar Ft. vételárat** már a jelen szerződés aláírását megelőzően – a jelen szerződés mellékletét képező banki befizetési bizonylattal igazoltan – napján már átutalta az **Eladó** néven az **MBH Bank Nyrt.**-nél vezetett _____ számú bankszámlára, azzal, hogy a **vételár** fent jelzett bankszámlán való jóváírását – azaz teljes mértékű megfizetését - **Eladó** a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

3. Szerződő Felek a vetélár teljes kiegyenlítésére tekintettel a jelen szerződés aláírásával *közösen kéri* a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-től (Kiskőrös), egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyását, illetve a jelen szerződést jóváhagyó záradékkal való ellátását követően az

1. pontban körülírt **Kiskőrös külterület 0232/53 hrsz.-ú ingatlan egésze vonatkozásában**

-**Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (mely tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzést **Vevő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten külön is kéri és **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárul ahhoz) *mégpedig*

-**Eladó** ingatlan egészének vonatkozásában fennálló **tulajdonjogának egyidejű törlése mellett** (mely tulajdonjoga törlését **Eladó** a jelen szerződés aláírásával külön is kéri és *feltétlenül és visszavonhatatlanul* hozzájárul ahhoz).

Szerződő **Felek rögzítik**, hogy a **vételár** megállapítása során különös figyelemmel voltak a helyben a jelen szerződéssel érintett ingatlannal hasonló paraméterekkel bíró ingatlanok vonatkozásában jelenleg uralkodó ingatlanforgalmi árakra, a **Dr. Sipos Attila Kiskőrösi közjegyző** (6200 Kiskőrös, Petőfi Sándor tér 10.) előtt –*az ingatlan korábbi tulajdonosa, néhai Tallai Lászlóné vonatkozásában sorszám alatt folyamatban volt hagyatéki eljárásban a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában beszerzett adó és értékbizonyítvány adataira,* amely szintén 4.000.000,-(négymillió) magyar Ft.-ban állapította meg az ingatlan értékét – továbbá az ingatlanon lévő szőlő ültetvény fagymentes évben való jó termőképességére, továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos **Kiskőrös külterület 0232/54 hrsz-ú** ingatlanok is a **Vevő** a tulajdonosa, így **Vevő** jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése művelés gazdaságosságát szempontokat szolgál.

4. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlana *egésze* feletti tényleges hatalmat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg engedi át a **Vevő részére**, aki ezen időponttól kezdődően húzza majd annak hasznait, s viseli bármilyen jogcímű terheit, valamint az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére más nem lehet kötelezni.

5. Felek a jelen szerződés aláírásával **nyilatkoznak**, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket arról, hogy a fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzés **feltétele**, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződésben foglalt jogügyletet **jóváhagyja**, illetve a jelen szerződést jóváhagyó záradékkal lássa el.

Kecel, 2026. szeptember 25.

Tallai László
Eladó

Turán János
Veyő

6. Szerződő Felek kijelentik, hogy

-teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, és azt is, hogy
-közöttük a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói kapcsolat **nem** áll fent.

Vevő ezen túlmenően azt is kinyilatkozza, hogy

-földműves, figyelemmel arra a tényre, hogy 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott feltételeknek megfelel és
mezőgazdasági igazgatási szerv a földművesek nyilvántartásában szám alatt nyilvántartja,

-**Nemzeti Agrárgazdasági Kamari tagsággal rendelkezik, nyilvántartási száma:** , továbbá

- figyelemmel a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra **kinyilatkozza azt is, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

7. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzése a már tulajdonában és a hasznélvezetében levő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a földszerzési maximumot, illetve a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterületek a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott birtokmaximumot.

8. Eladó a 2013. évi CXXII. tv. 15/A.. §.-ában foglaltakra figyelemmel kinyilatkozza és tájékoztatja a Vevőt, kinyilatkozza, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan egésze vonatkozásában nem áll fent 3. személy javára hatályos vagy hatályba még nem lépett földhasználati szerződés, mivel annak egésze vonatkozásában a Kiskőrösön, 2025.03.01. napján létrejött, majd Kiskőrösön, 2026. július 22. napján módosított haszonbérleti szerződés alapján Vevő javára került haszonbérlet jogcímén – 2025.03.01. napjától kezdődően 2043.12.31. napjáig terjedő határozott időtartamra 392.250,-(háromszázkilencvenkettőezer-kettőszázötven) magyar Ft./év haszonbérleti díj kikötése mellett - földhasználati jog a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre, s erre figyelemmel a

Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy ezen ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja azt is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.

9. Vevő kijelenti, hogy őt a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés szerinti sorrend c./ pontja szerinti ranghelye szerinti jogosulti csoportban a jelen szerződés 1. pontjában körülírt, s jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, mint helyben lakó szomszéd földműves, mivel életvitelszerű lakóhelye a lakcímkártyája adataival igazoltan több mint 3 éve (1977.06.11. napja óta) folyamatosan a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld fekvése szerinti Kiskőrös település közigazgatási területén található, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező Kiskőrös külterület 0232/53 hrsz-ú ingatlannal szomszédos Kiskőrös külterület 0232/54 hrsz.-ú ingatlanak több, mint 1 éve (2025.07.16 napja óta) tulajdonosa.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdése szerinti privilegizáló körülményekkel nem rendelkezik, így az ezen bekezdésben felsorolt jogcímen nem illeti meg elővásárlási jog.

10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben rögzített jogügylet vonatkozásában harmadik személyeket a 2013. évi CXII. tv.-n kívüli jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultság illet meg, ebben az esetben az Eladó jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül eleget tesz a 2013. évi CXXII. tv.-n kívüli jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal szemben fennálló közvetlen értesítési kötelezettségének.

Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan nyilatkoznak továbbá, hogy legjobb tudomásuk szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai és földhasználói között nem található olyan személy, aki a 2013. évi CXXII. tv.-n kívüli elővásárlási joggal rendelkezik.

Továbbá a 2013. évi CXXII. tv. 21.§. (1) bekezdésében foglaltak alapján azt is vállalja az Eladó, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldi.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazza ifj. dr. Faragó Gyula 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldje, s az annak nyomán induló eljárásban képviselőt ellássa, aki ezen tartalmú meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

11. A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek és illetékek kizárólag a Vevőt terhelik. Szerződő Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról, általuk benyújtandó nyilatkozatokról és nyomtatványokról, mely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek.

Ezen tájékoztatásra figyelemmel Vevő kijelenti, hogy vállalja az 1990. évi XXIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontjában megkövetelt feltételek teljesítését, s ezen körülményekre tekintettel kéri az eljárásra illetékes adóhatóságtól az őt megillető illetékmentesség figyelembevételét a vagyonszerzési illeték kiszabásakor.

Kecel, 2026. szeptember 25.

Tallai László
Eladó

Turan János
Vevő

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Alföldi: 6300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) 2025. március 6. napján bevezette a B400E jelű digitális adatlapot. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a értelmében a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat az ügyfél az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon teszi meg, azaz a bejelentési kötelezettséget már nem a földhivatalhoz, hanem közvetlenül a NAV- hoz kell teljesíteni az illetékkötelezettség keletkezését (a bejegyzési engedély földhivatali beadását) követő 30 (harminc) napon belül.

Vevő kijelenti, hogy ezt a tájékoztatást megértette és kötelezettséget vállal arra, hogy annak alapján a B400E jelű digitális adatlapot az előírt határidőn belül benyújtja a NAV- hoz.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a jelen jogügylet teljesedésbe menetelével, ill. végleges megíiusulásával véget ér. **Felek** tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a NAV előtt a B400 adatlap kitöltése körében való tanácsadásra terjed ki, további eljárásra nem.

12. Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzón **kinyilatkozzák**, hogy a jelen szerződés a Szerződő **Felek** közötti megállapodás valamennyi feltételét teljesen és maradéktalanul tartalmazza.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadók.

14. Felek a jelen szerződés aláírásával **együttesen meghatalmazzák ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet** a jelen adásvételi szerződés **elkészítésére, ellenjegyzésére** - és a *jelen szerződésben és kapcsolódó okiratokban, dokumentumokban esetlegesen előforduló betű, szám, név és egyéb elírások javítására* - továbbá, hogy képvisellettiket a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban – különös figyelemmel a jelen szerződésből fakadó tulajdonjog bejegyzésére és törlésére irányuló földhivatali eljárásokra a 2013. évi CXXII tv. 21.§. (1) bekezdése szerinti eljárásra, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása érdekében azingatlan fekvése szerint illetékes jegyző előtti az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárásban - teljes jogkörben képviselje, helyettük és nevükben jognyilatkozatot tegyen, és a részükre megküldött, felhívásokat, határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket átvegye és **kifejezetten kéri** a jelen jogügyletet tartalmazó szerződés jóváhagyó záradékkal ellátó mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket **ifj. dr. Faragó Gyula okiratszerkesztő ügyvéd** (KASZ:36059734) 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyére való megküldését,

aki ezen tartalmú meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

15. Felek jelen szerződést – melyet egyúttal tényvázlatnak is tekintenek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megértés után helyben hagyólag aláírják és elismerik annak 1-1 eredeti – ügyvédi ellenjegyzéssel és szárazbélyegző lenyomattal ellátott - példányának átvételét.

Kecel, 2026. szeptember 25.

Tallai László Eladó	A Kiskőrösi Polgármesteri Hivatal Felek aláírásai: nyilvános hirdetőtábláján kifüggesztve: 2026. 10. 12.	Turán János Vevő
	A közlés kezdő napja: 2026. 10. 13.	
	Elővásárlásra/elchasszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő: 2026. 11. 11.	
	A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI	
	A levétel napja:	

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **ifj. dr. Faragó Gyula** ügyvéd (székhelye: 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám, KASZ: 36059734) jelen szerződést **ellenjegyzem** és aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő **Felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valódiságát is tanúsítom. **Ellenjegyzem!**

Kecel, 2026. szeptember 25.

ifj. dr. Faragó Gyula
ügyvéd

Dr. FARAGO ÜGYVÉDI IRODA
Iroda 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Aliroda: 6300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu