

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

RÓZSA JÁNOS (születési családi és utóneve:

hó nania, anyja születési neve

születési helye és ideje:

, személyi azonosító száma

adóazonosító jele:

Eladó),

másrészről pedig

KISS LÁSZLÓ (születési család és utóneve:

hó napja, anyja születési neve:

születési helye és ideje:

, személyi azonosító száma

év

adóazonosító jele:

Vevő (továbbiakban: **Vevő**), a továbbiakban együttesen: Szerződő Felek között az alulírott helyen és időben, az
alábbi feltételek szerint jött létre:

1./

1.1. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a jelenlegi hiteles ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint fent nevesített Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Kiskunhalas, zártkert 40195/3 hrsz** alatt, összesen 1209 nm alapterülettel felvett, "kert" művelési ágú, 3 minőségi osztályban jegyzett, mindösszesen 1,14 Ak értékű ingatlan egésze (bejegyző határozat száma: 233/1986/1985.09.26.).

A Vevő jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy az itt részletezett ingatlant jelen okirat aláírását megelőzően előzetesen szemrevételezte, állapotáról és állagáról meggyőződött. Az Eladó egyebekben a vétel tárgyáért szavatossággal tartozik. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen pontban részletezett ingatlant terheli az MVM Démász Áramhálózati Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 6724 Szeged, Pulz utca 44. szám) jogosult javára az ingatlan területéből 69 nm térmértékű területre bejegyzett vezetékgig, mely tájékoztatást a Vevő jelen szerződés aláírásával is tudomásul vesz, egyben kijelenti, hogy a jelen okirattal tanúsított jogszerzést az itt részletezett vezetékgig fennállásának ismeretében is kéri.

1.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a fenti 1.1 pontban részletezett ingatlan vonatkozó ügyleti tulajdoni lapja jelen okirat aláírását megelőzően INYER/TULLAP/20260921/2842 ügyazonosító számon elektronikus úton lekérésre került.

1.3. Eladó jelen okirat aláírásával is teljes joghatállyal kijelenti, hogy az itt elidegenítésre kerülő ingatlana – az 1.1. pontban részletezett és az ingatlan-nyilvántartásba jegyzett vezetékgig terhelésen felül - per- igény- és tehermentes, melyre vonatkozóan a teljes szavatosságot magára vállalja. Az Eladó szavatolja, hogy harmadik személynek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan nincs olyan - jelen szerződésben meg nem hivatkozott - joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek nem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig sem biztosít. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az 1.1. pontban részletezett ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem - a jelen okirat 1.4. pontjában meghivatkozottakon felül - törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Az Eladó szavatolja, hogy az 1.1. pontban részletezett ingatlant adó, egyéb behajtandó köztartozás/egyéb tartozás nem terheli. Eladó jelen okirat aláírásával is feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy az 1.1. pontban jegyzett kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan vonatkozásában ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerző/tulajdonos nincs. Az Eladó kinyilatkozza, hogy az 1.1. pontban részletezett ingatlan vonatkozásában a közműfejlesztési hozzájárulás (csatornázás), egyéb közüzemi fizetési kötelezettség és/vagy az ingatlan műveléséhez/használatához/hasznosításához kapcsolt egyéb kötelezettsége/tartozása nem áll fenn.

1.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban részletezett külterületi ingatlan adásvétele a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Ftv.) hatálya alá tartozik.** Szerződő Felek tudomásul veszik azt a tájékoztatást, hogy a jelen adásvételi szerződést az Eladó – a jelen okirat 6./ pontjában rögzített meghatalmazás szerinti képviselője útján - az adásvételi szerződés aláírását követő legkésőbb 8 napon belül postai úton az Ftv. 21. § (1) bekezdésében rögzített kötelezettségének eleget téve a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldi meg jóváhagyás céljából. Ha az Ftv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - az Ftv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen pontban részletezett közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az Ftv. 21. § (1a) bekezdés szerinti döntését kéri az Eladóval

ALBERTNÉ DR. KERTESZ-FARKAS ÉVA

ügyvéd

Rózsa János Eladó

Készítettem és ellenjegyzem Kiskunhalas, Köztársaság u. 3.1/17.

Adószám: 681282611-2020. év szeptember 21. napján (KASZ 36056433)

Tel./Fax: 77/429-966 és 30/561-26-26

Kiss László Vevő

az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az Ftv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen pontban meghivatkozott Ftv. szerinti elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogának jogszerű gyakorlása esetén itteni vevő helyébe lép. Szerződő felek tudomásul veszik azt a tájékoztatást, hogy az adásvételi szerződés hatályossága az Ftv. 21. §-ában rögzített hatósági jóváhagyáshoz kötött. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen pontban meghivatkozott szakhatósági jóváhagyás megtagadása esetén a jelen megállapodásuk hatálytalanná válik, melynek következtében a felek kötelesek a jelen szerződés megkötésének időpontjában fennálló eredeti állapot helyreállítására a jelen szerződés 5. pontjában írtak szerint.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az Ftv. 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a szerződés közzétételének elrendelésével egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése végett, mely bejegyzéshez a Szerződő Felek jelen okirat aláírásával is feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják.

1.5. Vevő jelen okirat aláírásával kinyilatkozza, hogy az Ftv. 10. § (1) és (2) bekezdése szerinti **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy**, aki jelen okirat aláírásával is büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a jelen okirattal megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így az Ftv. 10. § (1) és (2) bekezdésében rögzített szerzési korlátozó rendelkezést jelen jogszerzése nem sérti. Vevő kijelenti, hogy az Ftv. szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy más jogszabályhelyen, vagy egyéb szerződésen alapuló elővételi joggal nem rendelkezik.

2./

2.1. Fent nevezett Eladó jelen okirat aláírásával itt eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1.1. pontban részletezett ingatlan egészét úgy, ahogyan azok a mai napon áll összes törvényes és természetes tartozékaival egyetemben, örökre és visszavonhatatlanul Vevő által megtekintett állapotban a Szerződő Felek által kölcsönösen kialakított mindösszesen **1.800.000,-Ft., azaz Egymillió-nyolcszázezer forint** vételár ellenében.

2.2. Szerződő Felek egybehangzó akaratnyilatkozata alapján Vevő a jelen szerződés 2.1. pontjában jegyzett vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó kezéhez, melyhez az Eladó jelen szerződés aláírásával igazoltan kifejezetten hozzájárul:

2.2.1. A Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg, egy összegben átutalással teljesíti az Eladó kezéhez **vételár jogcímén** a jelen okirat 2.1. pontjában rögzített vételár egészét, azaz **1.800.000,-Ft., azaz Egymillió-nyolcszázezer** forint összeget akként, hogy az itt jegyzett vételár összegéből 900.000,-Ft., azaz Kilencszázezer forint összeget az Eladónak az OTP Bank Nyrt. pénzügyi intézményénél vezetett 11773322-31161455 számú pénzügyi számlájára, míg a vételár összegéből további 900.000,-Ft., azaz Kilencszázezer forint összeget ERSTE Bank Hungary Zrt pénzügyi intézményénél vezetett 11600006-00000000-15358024 számú pénzügyi számlára teljesít. Az Eladó jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a részére számított vételár egésze a jelen pontban meghivatkozott pénzügyi számlaszámokra kerüljön teljes összegében átutalásra azzal, hogy az ekként teljesített átutalást feltétel nélkül és visszavonhatatlanul a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

2.2.2. Eladó a vételár kifizetésének 2.2.1. pontban részletezett módját elfogadja és tudomásul veszi. Eladó a 2.2.1. pontban rögzített vételár megfizetését azzal az időponttal tekinti teljesítettnek, amikor az itt nevesített összeg a 2.2.1. pontban rögzített pénzügyi számlán ténylegesen jóváírásra kerül. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen okirat 2.1. pontjában jegyzett vételárat az ingatlan értékével arányos vételárként fogadják el, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a Felek feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített joglemondásuk ellenértékét a 2.1. pont szerinti szerződéses vételár megállapításánál figyelembe vették. A felek az ingatlan jogi és természetbeni állapotát is figyelembe vették az érték meghatározásnál.

2.3. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a 2.2.1. pontban részletezett vételár pénzügyi jóváírásának tényéről haladéktalanul, de legkésőbb a tényleges jóváírás napját követő napon a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a kerteszeva.lem@t-online.hu email címre továbbított igazolással tájékoztatja. Az Eladó tudomásul veszi azt a tájékoztatást, hogy ha és amennyiben az Eladó a vételár teljesítésének ténye tárgyában fennálló és itt rögzített nyilatkozattételi kötelezettségét elmulasztja, úgy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen pont szerinti teljesítést a Vevő által előtte eredetben bemutatott és a tényleges átutalás tényét igazoló pénzügyi/átutalási bizonylattal igazoltnak tekinti.

2.4. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során egyik félnek sem keletkezik Áfa fizetési kötelezettsége.

2.5. Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával is kijelentik, hogy egymásnak a Polgári Törvénykönyvről szóló

ALBERTNÉ DR. KERTESZ-FARKAS ÉVA

Rózsa János Eladó

ügyvéd

Kiss László Vevő

Készítettem és ellenjegyztem Kiskunhalas, 2026. év. szeptember 21. napján (KASZ 36056433)

Adószám: 58428261-1-23

2013. évi V. törvény szerint nem közeli hozzátartozói vagy hozzátartozói.

2.6. Vevő az 1.1. pontban részletezett ingatlan birtokába a jelen okirat 1.4. pontjában meghivatkozott mezőgazdasági igazgatási szerv előtt lefolytatott eljárás eredményeként a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző képviselő által kézhezvett és a jelen szerződés hatályosságát biztosító jóváhagyó határozat meghatalmazott képviselő általi kézhezvételének napjával lép, Vevő a tényleges birtokba lépésének időpontjától kezdődően szedi az 1.1. pontban jegyzett ingatlan hasznait és viseli annak terheit is, mely birtokba lépés napjáig az ingatlan használatával kapcsolatos összes teher viselése az Eladót terheli. Az Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az 1.1. pontban részletezett ingatlan vonatkozásában a mai napon tartozás/egyéb jogcímen megállapított fizetési kötelelem/elmaradás nem áll fenn. Az Eladó köteles az 1.1. pontban jegyzett ingatlant a jelen pont szerinti véghatárnápig a jelen okirat aláírásának időpontjában fennálló, és a Vevő által megtekintett és elfogadott állapotában átadni, az ingatlant kiüríteni, az ingatlanban fellelhető és a felépítmény tartozékát nem képező ingóságokat saját költségére elszállítani, köteles továbbá a tényleges birtokba bocsátás időpontjáig az ingatlan állagát megóvni azzal, hogy bárminemű állag- és/vagy állapotromlás esetén kártérítési felelősséggel tartozik a Vevő irányába.

3./

3.1. Eladó a 2.1. pontban rögzített vételár teljes egészében történő kiegyenlítéséig, azaz a 2.1. pontban jegyzett vételár 2.2.1. pontban rögzített pénzügyi számlán történő tényleges jóváírásának időpontjáig fenntartja a jelen okirat 1.1. pontjában részletezett ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát, de jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okirat 3.2. pontja alapján 4 (négy) eredeti példányban a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen okirat 1.1. pontjában jegyzett ingatlan egésze vonatkozásában a tulajdonjog Vevő részére - 1/1 arányban - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az illetékes földhivatal ingatlan-nyilvántartásába Eladó jegyzett tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Szerződő felek megállapodnak abban és a Ptk. 6:216. § (1)-(3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. vhr.) 45. § (1)-(4) bekezdésében foglaltakra alapítva és jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, illetve közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az 1.1. pontban részletezett ingatlan vonatkozásában a Vevő javára 1/1 tulajdoni részarányra vonatkozóan (hiv. tulajdoni lapmáskolat II/8. bejegyzés) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 (azaz hat) hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. Az Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban részletezett ingatlan egésze vonatkozásában (hiv. tulajdoni lap II/8. pont) a Vevő javára 1/1 részarány vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 (azaz hat) hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg, annak elmaradása esetén legkésőbb a tulajdonjog fenntartásra meghatározott 6 (hat) hónapos határidő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása alapján ismételtén bejegyezhető.

3.2. Az Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratban rögzített és nevezett Vevőnek jelen okirat 1.1. pontjában részletezett ingatlan vonatkozó tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő - 1/1 arányban történő - bejegyzésének és az Eladó állagtulajdonjogának egyidejű törlésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt), mely összesen 4 (négy) eredeti példányban készült a 2017. évi LXXVIII. törvény 47. és 48.§-a alapján jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy annak három eredeti példányát a letétkezelő ügyvéd a jelen okirat 2.2. pontjában foglalt vételár Eladó részére történt igazolt megfizetésének feltétele mellett a jelen szerződés 1.4. pontjában részletezett és jelen szerződés hatályosságát biztosító szakigazgatási jóváhagyó határozat kézhezvételének napját követő legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani Vevő tulajdonjoga bejegyzése és az Eladó tulajdonjoga törlése céljából. A letéti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az Eladó a 2.2.1. pont szerinti teljesítés tényéről a 2.3. pontban írtak szerint haladéktalanul, de legkésőbb a tényleges jóváírás napját követő napon köteles értesíteni a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet azzal, hogy ha és amennyiben az Eladó a 2.3. pont szerinti kötelezettségét elmulasztja, úgy a letétkezelő eljáró ügyvéd a jelen pont szerinti bejegyzést

Rózsa János ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem Kiskunhalas, 2026. évi szeptember 21. napján (KASZ 36056433)
Tel./ Fax: 77/429-966 és 30/361-26-26

Kiss László Vevő

engedélyt a 2.2. pontban jegyzett vételár Vevő által bemutatott tényleges és eredeti átutalási bizonylat szerint és alapján teljesítettnek tekinti.

3.3. A Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a 2.2.1. pont szerinti teljesítés tényét hitelt érdemlően - azaz az eredeti átutalási bizonylat bemutatásával - a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt a tényleges folyósítás naptári napján igazolja.

3.4. Alulírott jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi és azokból három eredeti példányt a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a jelen szerződés 1.4. pontjában részletezett szakigazgatási jóváhagyó határozat kézhezvételének napját követő legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül az illetékes földhivatali osztályhoz vagy az E-ing rendszeren keresztül a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban benyújtja.

4./

4.1. A Vevő kinyilatkozza, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant jelen okirat aláírását megelőzően megtekintette, annak tényleges elhelyezkedését, környezeti állapotát, a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartás szerinti ábrázolását kellő alapossággal megismerte. A Szerződő Felek a szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát a föld tulajdonságaira, termőképességére, elhelyezkedésére, művelhetőségére és műúttól való távolságára tekintettel határozták meg.

4.2. A Szerződő Felek Ftv. 8/A § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földön a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő ültetvény nem lelhető fel. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földön annak forgalmi értékét növelő felépítmény helyezkedik el, mely mindösszesen 20 nm hasznos alapterületű, betonra épített, 80 cm beton és 120 cm deszka falazatú, közművel nem ellátott, felújításra szoruló állattartó ól rendeltetésű létesítmény, mely az Eladó tájékoztatása szerint építési engedéllyel nem rendelkezik. Figyelemmel arra, hogy az itt részletezett felépítmény Eladó nyilatkozata szerinti tényleges létesítésére 1995. évben került sor, így annak vonatkozásában a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 177. §-a alapján fennmaradási engedély kérelmezésének kezdeményezése szükséges, mely eljárás kezdeményezését a jelen okirat szerinti tulajdonszerzést követően a Vevő magára vállalja.

Szerződő Felek a 2.1. pontban jegyzett vételárból a fenti bekezdésben részletezett felépítmény vételárát 200.000,- Ft., azaz Kettőszázezer forint összegben, míg az ingatlan egyéb, a felépítménnyel nem fedett kert részét 1.600.000,-Ft., azaz Egymillió-hatszáz ezer forint összegben határozzák meg.

A Vevő a jelen pontban meghivatkozott felépítmény jogi sorsával kapcsolatos összes tájékoztatást megértette és tudomásul vette, a tárgybani, építési engedély nélküli felépítmény legitimitásának megszerzésével összefüggő valamennyi teljesítési kötelezettséget - ideértve az engedélyezési eljárással összefüggésben felmerülő összes költséget - felvállalta.

4.3. Szerződő Felek a helyi önkormányzatok jogáról szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezései alapján jelen okirat aláírásával kinyilatkozzák, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező és a jelen okirat 1.1. pontjában rögzített ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet jelen okirat aláírásának napján nincs hatályban.

5./Szerződő Felek tudomásul veszik azt a tájékoztatást, hogy a Ptk. 6:118. §-a alapján amennyiben a szerződés hatályosságához a jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal válik hatályossá. A jóváhagyás tárgyában történő nyilatkozattétel időpontjáig a felek jogait és a kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha az 1.4. pontban részletezett eljárás keretében a jóváhagyásra nem kerül sor. Szerződő Felek rögzítik, hogy ha és amennyiben a jelen szerződés vonatkozásában a szakhatóság a jóváhagyást megtagadja, úgy a felek a jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapot helyreállítására kötelesek, mely esetben a jelen okirat 2.1. pontjában rögzített és a Vevő részéről vételár jogcímén teljesített összeget (1.800.000,-Ft., azaz Egymillió-nyolcszáz ezer forint összeget) az Eladó köteles a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadó hatósági határozat 6. pontban jegyzett meghatalmazott által történő átvételének napjától - melyről a meghatalmazott az Eladót a hatósági határozat kézhezvételének napján a rozsas.janosne.marti@gmail.com email címre továbbított tájékoztatással értesíti - kezdődően számítani a kötelező 8

Rózsá János Eladó

Készítettem és ellenjegyzem Kiskunhalason 2026. évi szeptember 21. napján (KASZ 36056433)

6400 Kiskunhalas, Köztársaság u. 3. 1/17.

Kiss László Vevő

Tel: 77/428.066 428.066

(nyolc) naptári napon belül a Vevő részére visszautalni. Ezen felül a felek a szakhatósági jóváhagyás megtagadásának esetére – az eredeti állapot helyreállítása körében és azzal összefüggésben - egymással szemben követelést nem érvényesítenek. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben az 1.4. pontban részletezett eljárás keretében a szakhatóság az elővásárlásra jogosult harmadik féllel hagyja jóvá a szerződést, úgy az Eladó a 2.1. pontban rögzített vételárat a határozat 6. pontban jegyzett meghatalmazott által történő átvételének napjától - melyről a meghatalmazott az Eladót a hatósági határozat kézhezvételének napján a rozsja.janosne.marti@gmail.com email címre továbbított tájékoztatással értesíti - kezdődően számított legkésőbb 8 (nyolc) naptári napon belül a Vevő részére köteles visszautalni.

6./ Szerződő Felek, azaz Eladó és Vevő együttesen itt aláírásukkal is meghatalmazzák *Albertné Dr. Kertész-Farkas Éva H-6400 Kiskunhalas, Köztársaság u. 3. I/17. szám* alatti ügyvédet (KASZ 36056433), hogy jelen ügylet kapcsán nevükben és képviselőjükben az illetékes hivatalok és szervek előtt – ideértve a jelen okirat 1.4. pontjában meghivatkozott hatósági eljárásokban történő képviselést és a hatósági eljárás kezdeményezésére irányuló kérelem meghatalmazottkénti aláírását is is - *Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény* által biztosított teljes jogkörben eljárjon. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes hatóságok, azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv, a helyi földbizottság, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, valamint egyéb kapcsolódó hatóság előtti teljes körű képviseléssel, az itt részletezett eljárások során keletkezett valamennyi irat és határozat átvételével, továbbá a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtt az Eladó jegyzett tulajdonjogának törlése és a Vevő jelen okirattal szerzett tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése tárgyban folyamatba tett eljárásban teljes körű-képviseléssel és a Bács-Kiskun Vármegyei Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a jelen okirat szerinti visszerthes jogszerzés bejelentése (B400E adatlap elektronikus úton történő benyújtása) kapcsán teljes körű képviseléssel meghatalmazzák itt nevezett ügyvédet. Alulírott megbízott ügyvéd a jelen pontban rögzített meghatalmazást jelen szerződés aláírásával is teljes joghatállyal elfogadja. Alulírott eljáró ügyvéd kijelenti, hogy az Ütv. 32. § (9) bekezdésében rögzített azonosítási és adatigénylési kötelezettségének (JÜB) eleget tett. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen adásvételi szerződés tartalmazza, azt a felek tényvázlatként elfogadják.

7./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával is hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okiratban jegyzett személyi adataik az okiratban és mindazon nyilvántartásban szerepeljenek, mely Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából szükséges. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával is hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd személyazonosságukat az általuk eredetben átadott okmányok (személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóazonosító jelet tanúsító okmány) megtekintésével elvégezze, az átadott okmányokról az ügyfél-azonosítási tevékenység körében egyszerű fénymásolatot készítsen. Felek jelen szerződés aláírásával is kijelentik, hogy a megbízott eljáró ügyvéd, mint adatkezelő a szerződő felek jelen szerződésben jegyzett személyes adatai kezelésére, rögzítésére és tárolására vonatkozó jogosultságot a megbízott adatvédelmi szabályzatának megismerése és értelmezése után a szerződő felek által adott önkéntes és előzetes hozzájárulása alapján szerezte meg (2016/679/EU rendelet 6. cikk 1. bekezdés b.) pont, Info tv. 5. § (1) bekezdés a.) pont). A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

8./ Az Eladó és a Vevő, azaz a jelen szerződésben jegyzett Szerződő felek mindegyike jelen okirat aláírásával is teljes joghatállyal kijelentik, hogy teljes cselekvő- és jogképességgel rendelkező, önálló devizabelföldi magyar állampolgárok. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő tulajdonszerzési képessége, és Eladó tulajdonjog átruházási képessége és joga nem korlátozott, felek részéről ingatlannal kapcsolatos jogügylet eszközölésének, valamint jelen okiratban rögzített jognyilatkozatok megtételének részükről törvényi vagy egyéb akadály nem áll fenn.

9./ A vevő nyilatkozata a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Ftv.) és a 2013. évi CCXII. Törvény (a továbbiakban : Fétv.) alapján:

- 1./ Vevő jelen okirat aláírásával is vállalja, hogy a jelen okirat 1.1. pontjában jegyzett ingatlan - a továbbiakban: 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 – az Ftv 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 2./ Vevő jelen okirat aláírásával is nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

ALBERTNÉ DR. KERTÉSZ-FARKAS ÉVA

ügyvéd

Rózsá János Eladó

Készítettem és ellenjegyzem Kiskunhalason, 2020. év szeptember 21. napján (KASZ 36056433)

Kiss László Vevő

Tel./ Fax: 77/429-966 és 30/561-26-26

- 3./ Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 4./ A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és használatában lévő összes föld mértéke a most megszerzett ingatlannal együtt sem nem éri el az Ftv. 10. § (1)-(2) bekezdés szerinti földszerzési-, illetve birtokmaximumot.
- 5./ Vevő kinyilatkozza, hogy a jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzése nem sérti a Ftv.-ben rögzített tulajdonszerzési korlátot.
- 6./ Vevő kinyilatkozza, hogy nem felel meg a Ftv. 5. § 7. pontja szerinti földművesre vonatkozó feltételeknek, szerződő felek a jelen jogügyletet a Ftv. 10. § (1) és (2) bekezdésében rögzítettekre alapítva kötik meg. Vevő kijelenti, hogy az Ftv. vagy egyéb jogszabályhelyre alapított elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.
- 7./ Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltakra alapítva kijelenti, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal és nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. A Vevő kijelenti, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívül termőföld tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő kijelenti, hogy nincs a tulajdonában termőföld aranykorona.
- 8./ Az Eladó jelen okirat aláírásával az Ftv. 15/A. § (1) bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti, a tényleges földhasználó - jelen szerződés aláírásának napján - saját tulajdonként itteni Eladó.
- 9./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az Ftv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 10./ Vevő az Ftv. 27. § (2) bekezdés b.) pont ba)-bc) alpontjai alapján kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, valamint a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki.

14. Az eladó jognyilatkozatai

A.) a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény alapján:

Az Eladó kijelenti, hogy az 1.1. pontban jegyzett ingatlant a 233/1986/1985.09.26. számon jegyzett határozattal tulajdonközösség megszüntetése jogcímén szerezte, így öt éven ingatlant jelen értékesítése kapcsán a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja.) 62. § (4) bekezdés 5. pontja rendelkezései alapján személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli. Az Eladó jelen okirat aláírásával is kinyilatkozza, hogy jelen visszerthes értékesítése Áfa körbe nem tartozik. Eladó jelen okirat aláírásával kinyilatkozza, hogy az 1.1. pontban részletezett ingatlan nem minősül az Itv. 102. § (1a) bekezdésének a.) pontja szerinti belterületbe vont ingatlannak.

B.) 1./ Az eladó kijelenti, hogy a jelen okirat 1.1. pontjában részletezett ingatlannal kapcsolatban semmiféle tartozása nincs. Az eladó szavatol azért, hogy az előre nem látható ideig tartó jóváhagyási eljárás alatt az ingatlan igény-, teher – és permentes marad.

2./ Eladó kijelenti, hogy a jelen vétellel érintett ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek vagy szervezetnek használati joga nem áll fenn.

3./ Eladó kijelenti, hogy az itt hivatkozottakon felül egyéb, az Ftv.-ben meghatározottakon kívül más személyt (szervezetet) elővásárlási jog nem illet meg. Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy jelen jogügylet kapcsán elővételre jogosult - a jelen okiratban meg nem hivatkozott jogszabályhely és/vagy szerződés alapján - nincs.

4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen okirat 1.1. pontjában részletezett ingatlan visszerthes átruházása kapcsán az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet alapján az épület energetikai jellemzőit tanúsítani nem szükséges figyelemmel arra, hogy az 1.1. pontban jegyzett ingatlanon álló felépítmény nem közművesített.

11./ Szerződő Felek jelen okirat által keletkeztetett jogviszonyukra az itt nem érintett kérdések vonatkozásában egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ftv. és a Fétv., valamint egyéb kapcsolódó jogszabályok vonatkozó rendelkezései irányadók.

12./ Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban is, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, majd a tulajdonjog bejegyzéshez kapcsolt igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a visszerthes tulajdonszerzési illetéket a Vevő viseli. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel támasztott jogügylet kapcsán illetékmentesség vagy illetékkedvezményt őt nem illeti meg.

ALBERTNÉ DR. KERTÉSZ-FARKAS ÉVA

Rózsa János Eladó

Készítettem és ellenjegyzem Kiskunhalason, 2026. év szeptember 21. napján (KASZ 36056433)

Tel./Fax: 77/429-966 és 30/561-26-26

Kiss László Vevő

Jelen okirat 7 (hét) sorszámozott oldalból áll és 7 (hét) eredeti példányban készült – melyből egy eredeti példány biztonsági okmányra jegyezve -, melyek mindegyikét Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után akaratukkal mindenben egyezőnek jelentik ki, és azt az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt és jelenlétében helybenhagyólag, sajátkezűleg aláírják. Szerződő felek aláírásukkal is kinyilatkozzák, hogy jelen adásvételi szerződés eredeti példányából aláírást és ellenjegyzést követően 1-1 darabot átvettek eljáró ügyvédtől.

Kelt: Kiskunhalason, 2026. év szeptember hó 21. napján

RÓZSA JÁNOS Eladó

KISS LÁSZLÓ Vevő

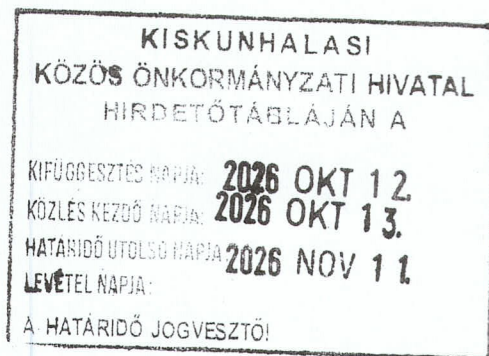
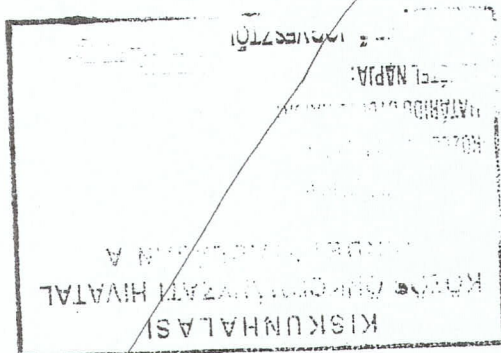
Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Albertné Dr. Kertész-Farkas Éva 6400 Kiskunhalas, Köztársaság u. 3./17. sz. alatti ügyvéd (kamrai azonosító szám: 36056433) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a nyilatkozatot tevő fél személyi azonossága igazolása után azt előttem írta alá, a nyilatkozatot tevő fél azonosítását elvégeztem, a nyilatkozatot tevő fél előttem nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI. 20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem. Kelt: Kiskunhalason, 2026. év szeptember hó 21. napján

ALBERTNÉ DR. KERTÉSZ-FARKAS ÉVA
ügyvéd

6400 Kiskunhalas, Köztársaság u. 3. 1/17.

Adószám: 58428261-1-23

Tel./Fax: 77/429-366 és 30/561-26-26



ALBERTNÉ DR. KERTÉSZ-FARKAS ÉVA
ügyvéd

Rózsza János Eladó

Kiss László Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Kiskunhalason, 2026. év szeptember 21. napján (KASZ 36056433)

Adószám: 58428261-1-23

Tel./Fax: 77/429-366 és 30/561-26-26