

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

K-31/3114-1/2026

Amely létrejött egyrészről: **NAGY SÁNDOR** (születési neve: Nagy Sándor,

magyar állampolgár), 5310 Kisújszállás, Béia király utca 23. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről: **FOGARASI JÁNOS** (születési neve: Fogarasi János,

magyar állampolgár,

földműves nyilvántartásba vételéről szóló határozatot a Gyomaendrődi Járási Hivatal Járási Földhivatala számon hozta meg, agrárkamara nyilvántartási száma: 5310

Kisújszállás, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 18. szám alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott napon es helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ A felek az INYER/TULLAP/ ügyazonosító alatt lekért e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján megállapítják, hogy a tulajdoni lap II/3. sorszámu bejegyzés szerint Nagy Sándor eladó kizárólagos 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a **Kisújszállás külterület 0661/35 hrsz. alatt felvett „szántó” művelési ágú, összesen 1 ha 2225 m² térmértékű, 20,20 AK értékű, természetben Kisújszállás külterületén található termőföld ingatlan.**

A felek kijelentik, hogy az ingatlanra a földhasználati nyilvántartásba – a frissen lekért földhasználati lap – részleges szemle másolat adatai alapján be van jegyezve Kalmár Sándor Tibor. szívvességi használat jogcímén, határozatlan időtartamra. A bejelentés iktatószáma: . Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen okirat hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül intézkedik ezen földhasználat törlesztéről a földhasználati nyilvántartásból.

Ezen ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény) 2. §. (1) bekezdés, valamint az 5. §. 17. pontja alapján termőföldnek minősül.

Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyért az eladó jelen szerződés aláírásával jogszavatosságot vállal.

Szerződő felek kijelentik, hogy a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.) felhatalmazása alapján Kisújszállás város Önkormányzata a jelen szerződés megkötésének időpontjáig nem alkotott olyan hatályos önkormányzati rendeletet, amely a helyi önkormányzat védelme érdekében az 1./ pontban megjelölt földek tekintetében a tulajdonszerzést korlátozná vagy ahhoz jogvédelmi eszközt kapcsolna.

2./ Eladó eladja, fent nevezett vevő pedig az 1./ pontban részletesen körül írt föld ingatlant, az ott megjelölt tulajdoni arányban megvásárolja a megismert és megtekintett állapotában a kölcsönösen kialakított összesen **2.400.000,-Ft**, azaz – **Kettőmillió-négyszázezer forint** vételárért.

A Szerződő felek az ingatlan kapcsán kijelenti, hogy azon ültetvény telepítve nincs, így a vételár kialakítása során ez szerepet nem játszik, így az értéket nem képvisel, továbbá kijelentik, hogy az ingatlanon felépítmény, vagy a földrészt forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg.

2.1./ A vevő a teljes vételárát a jelen okirat mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló határozat kézhez vételét követő 15 napon belül fizeti meg az eladó részére, az általa megjelölt, Sarkady Erika nevén vezetett . számú bankszámlára történő utalással.

A jelen pontban írt összeg ezen, fent megjelölt bankszámlára történő teljesítését az eladó minden további kikötés nélkül a részére járó, szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés senkivel szemben sem hatályosul, vagy amennyiben a jelen szerződésben írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv **megtagadja**, a vételár megfizetése nem követelhető.

3./ Fent nevezett vevő az 1/. pontban meghatározott ingatlan birtokába ténylegesen a vételár teljes összegének kifizetését követő napon lép, attól a naptól kezdődően jogosult annak hasznait szedni, és köteles viselni a felmerülő közterheket is. Eladó kijelenti, hogy a mai napon lekért tulajdoni lap példányon és a földhasználati lapon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, sem ezen időpontot megelőzően, vagy azt követően az illetékes Földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtott be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosít.

4./ Fent nevezett eladó a vételár hiánytalan átvételével egyidejűleg külön átvételi elismervény és bejegyzési engedélyben adja feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét, hozzájárulását és beleegyezését ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a kizárólagos, 1/1- ed tulajdoni arányban bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön és azzal egyidejűleg a vevő tulajdonjoga az 1/. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan kizárólagos 1/1-ed tulajdoni arányban, **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó tulajdonjogát a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a vételár kifizetéséig fenntartja.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségek, illetve a vagyonátruházási illeték a vevőt terheli. Az illeték alapja a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Igazgatóság Illeték Főosztálya által megállapított forgalmi érték. Vevő kijelenti, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.. tv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mezőgazdasági östermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Mindezekre tekintettel vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását.

6./ Szerződő felek – eladó és a vevő egyaránt – határozatlan időtartamra megbízzák a **Dr. Szűcs Ügyvédi Iroda** (5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. A. lh. II/1.) képviseletében **dr. Szűcs László** ügyvédet a jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére, valamint határozatlan időtartamra meghatalmazzák, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalásával kapcsolatos eljárásban, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra a visszerhes vagyonátruházási illeték kiszabására – illetve az az alóli mentesség érvényesítésére - szolgáló B400E nyomtatványt az - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA – elérési útvonat: <https://onya.nav.gov.hu#!/login>) útján helyettük és nevükben eljárva az illetékes adóhatósághoz benyújtja, aki a meghatalmazást a jelen irat ellenjegyzésével fogadja el."

7./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az eladónak jelen szerződés aláírásától számított nyolc napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából a szerződést.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának eredményeként nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból rendeli el a közzétételt, **valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.**

Eladó az ehhez szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírta. A Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen pont szerinti tájékoztatást megértették.

8./ Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár. Vevő kijelenti, hogy a belföldi természetes személy és magyar állampolgár, földműves, és ezen adásvétellel érintett föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni.

A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §.-ra tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezéseire - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) a termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; kijelentem, hogy a földforgalmi törvény 5.§. 7./ pontja szerint földművesnek minősülök, földművesként a nyilvántartásba vételem megtörtént;

b.) vállalom, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a földforgalmi törvény 10. §., a 13. §. (1) – (4) bekezdésében, valamint a 14. §.-ban foglalt feltételeknek;

c.) A Földforgalmi tv. 13. §. (4) bekezdése alapján vállalom, hogy a földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítom meg és azok megszűnését követő időre vállalom, a földek használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

A Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdése alapján vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt **magam használok**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

d.) kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom; továbbá, hogy az adásvételi szerződést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

e.) a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal **rendelkezem**.

A vevő az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés d) pontja alapján gyakorolja - mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, így jelen esetben a lakcímét igazoló hatósági igazolványát, valamint a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 17. § (2) bek. alapján - **nem csatolja jelen adásvételi szerződéshez**, mivel az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat a **közhiteles nyilvántartások tartalmazzák**.

9./ Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában - nyilatkozik továbbá, hogy a már tulajdonában és használatában lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt **sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket, vagyis a 300 hektárt**, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**"

10./ A szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés először a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül megküldésre, majd ha e szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a föld fekvése szerinti helyi földbizottsághoz szintén jóváhagyás céljából.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és ügyletkötési képességüket jogszabályi rendelkezés nem korlátozza. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény Földforgalmi törvény, az egyéb ehhez kapcsolódó jogszabályok, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS ZÁRADÉK

1./ A szerződő felek jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek - tényvázlat - is tekintik, melynek keretében a felek aláírásukkal egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz.

2./ Kijelentik a felek, hogy az ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták az adásvétel, s a rájuk vonatkozó adó- és illeték szabályokról, valamint a földhivatali eljárás részleteiről. Eladó kijelenti, hogy az eljáró ügyvédtől az adófizetéssel kapcsolatos bevallási és fizetési kötelezettség tekintetében részletes tájékoztatást nem kér, az azzal kapcsolatos bevallási, esetleges fizetési kötelezettségével tisztában van, ezen tájékoztatásra a jelen megbízási szerződés nem terjed ki.

3./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen okirat bármilyen módon történő módosítása, kiegészítése szükségessé válik, annak teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek, s a szükséges okiratot az eljáró ügyvéd felhívására aláírják.

4./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okíratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik felelősségbiztosítással.

Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okíratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kárigényt az okíratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben a károkozástól számított 60 hónap után az esetben sem érvényesíthetnek, ha a károkozás ténye később jutott Szerződő felek tudomására.

Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik Szerződő fél elmulasztja vagy megtagadja a Szerződő felek az okíratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédeknek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek.

A szerződő felek végezetül együttesen kijelentik, hogy az okirat minden általuk lényegesnek tartott kérdést a jognyilatkozat-tételi akaratuk szerint pontosan tartalmaz. Kijelentik, hogy nem állnak sem fizikai, sem pszichikai kényszer, tévedés, fenyegetés vagy megtévesztés alatt, továbbá kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, ezáltal érvényes jognyilatkozat-tételi képességgel bírnak, s nem áll fenn jelen szerződés aláírásakor olyan körülmény, tény vagy állapot, mely jelen adásvételi szerződés érvényességét részben vagy egészben érinthetné. A felek a jelen szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Ezek alapján a szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, rendelkezéseit megértették és ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a szerződést ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Kisújszállás, 2026. október 01.

Nagy Sándor eladó

Fogarasi János vevő

Alulírott dr. Szűcs László ügyvéd (a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: iroda székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.) ezen okiratot szerkesztem és ellenjegyzem Kisújszálláson, 2026. október hó 01. napján:

Dr. Szűcs László
Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.
Szolnok, 2026. október 01.

Záródatumok:

Közzététel napja: 2026. 10. 12.

Közlés első napja: 2026. 10. 13.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. 10. 13.

utolsó napja: 2026. 11. 11. Figyelem,

E HATÁRIDŐ JOGVÉSZTŐI

Levétel napja: Dr. Pénzes Tímea
jegyző