

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

2025 SEPT 11

591062

amely alulírott helyen és időben egyrésztől **Figura János** (született:, anyja neve:, személyi azonosítója:, adóazonosító:, lakcíme: 3063 Jobbágyi, Kossuth út 61., magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) és **Figura János Jenőné** (született:, anyja neve:, személyi azonosítója:, adóazonosító:, lakcíme: 3063 Jobbágyi, Losonci út 74., magyar állampolgár) mint az özvegyi jog jogosultja (a továbbiakban: **Özvegyi jog jogosultja**); másrésztől **Csetneki Tamás** (született:, anyja neve:, személyi azonosítója:, adóazonosító:, lakcíme: 3053 Ecseg, Petőfi út 16., magyar állampolgár, Agrárkamara azonosító:, regisztrációs száma:) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – együttesen: Felek – között jött létre az alábbi feltételekkel:

1./ Felek megállapodnak, hogy az alábbi ingatlan tekintetében adásvételi szerződést kötnek: **Kozárd zártkert 644 hrsz-ú**, 1856 m² területű 1.79 AK értékű ingatlan, amely 884 m² területű, 1.61 AK értékű **gyümölcsös** művelési ágú és 972 m² területű 0.18 AK értékű **legelő** művelési ágú alrészletből áll (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan **2/4 tulajdoni hányad** arányban Eladó tulajdonát képezi. Eladó az Ingatlan 2026-ban öröklés jogcímén szerezte, annak Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányadait Figura János Jenőné holtig tartó özvegyi joga terheli. Az Ingatlanra bejelentett 3. személy földhasználó nincs, annak 2/4 tulajdoni hányada Vevő tulajdonában áll. Eladó és az Özvegyi jog jogosultja megállapodnak, hogy Figura János Jenőné özvegyi jogáról fia, Figura János javára ellenérték nélkül lemond, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárul ahhoz, hogy özvegyi joga a Kozárd zártkert 644 hrsz-ú ingatlan Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányadát terhelő özvegyi joga az ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön. Eladó kijelenti, hogy a földrészleten ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (Fftv.) hatálya alá tartozó föld, amelyre tekintettel az adásvétel során az Fftv. 21. §-ában előírt eljárást követik. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányada per-, teher-, és igénymentesek, továbbá azt, hogy az Fftv. szerinti elővásárlási jogosultakat kivéve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.

3./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant meg kívánja vásárolni és Eladó Ingatlanon fennálló mindösszesen 2/4 tulajdoni hányadáért **200.000,- Ft (kettőszázezer forint) vételárat ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladó jelen okirat aláírásával elfogadja. Ennek megfelelően Eladó eladja, Vevő pedig per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlan 2/4 arányú tulajdoni hányadát 200.000,- Ft vételárért. Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, banki átutalás útján fizeti meg Eladó MBH banknál vezetett számú számlájára, aki annak átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

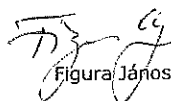
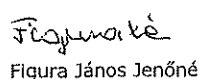
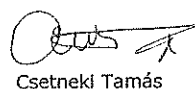
4./ Vevő nyilatkozza, hogy **515009/2/2020 reg.szám** alatt nyilvántartásba vett, olyan **földműves** akinek az életvitelszerű lakáshasználat helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, így – az Fftv. **18. § (1) bek. e) pontjában** foglaltak alapján – **elővásárlásra jogosult**. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevőt sorrendben megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával él és jelen szerződés ezen okból az elővásárlási jogosulttal jön létre, úgy új vevőt terhelik a jelen szerződés szerint Vevőre háruló kötelezettségek.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés az Fftv. értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött, így a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg lép hatályba.

6./ Eladó a vételár megfizetésére tekintettel a Kozárd zártkert 644 hrsz-ú ingatlanon fennálló 2/4 arányú tulajdonjogát Vevőre ruházza, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga ezen ingatlanra 2/4 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, tulajdonjoga pedig törlésre.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlan a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg bocsátja Vevő **birtokába** és használatába, melytől kezdődően Vevő viseli annak terhet és szedi hasznait.

8./ Vevő az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdése szerint vállalja, hogy a 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 Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.


Figura János
Figura János Jenőné
Csetneki Tamás
dr. Tóth Gabriella

Vevő az Fftv.16. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem haladja meg a 300 ha-t (**földszerzési maximum**), valamint a birtokában lévő föld területnagyságának – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem éri el az 1200 ha-t (**birtokmaximum**). Vevő kijelenti továbbá, **részarány tulajdonnal** nem rendelkezik.

9./ Jelen adásvételi szerződést az Eladók az aláírásától számított **8 napon** belül kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10/ Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályokat ismerik. Vevő vállalja, hogy az Ingatlan birtokbaadásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentieknek megfelelően Vevő mint földműves a termőföld ellenérték fejében történő megszerzésre tekintettel **illetékmentességre** jogosult (Itv. 26. § (1) bek. p) pont) Vevő bejelentési kötelezettségét a B400-as NAV adatlapra tett nyilatkozattal közvetlenül a NAV felé köteles teljesíteni.

11./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, **magyar** állampolgárok, szerződéskötési készségük és képességük korlátozva nincsen.

12./ Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák **dr. Tóth Gabriella** (3060 Pásztó, Fő út 46., NVÜK 165. KASZ: 36072818) ügyvédet a jelen – ügyvédi tényvázlatnak is minősülő – adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási szerv, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti teljes jogkörrel történő képviseléssel. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed arra is, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, vagy száméírást, elütést vagy nyilvánvaló hibát a felek helyett és nevében eljárva a jelen megállapodás és az azzal összefüggő iratok szövegén javítsa, a javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

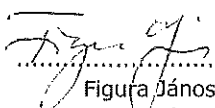
13./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és javukra járnak el, és jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 39. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségéről.

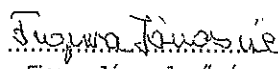
14./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, a visszatérő vagyonátruházási illetéket, a telekkönyvi bejegyzés költségeit Vevő tartozik viselni.

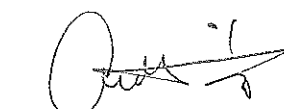
15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Fftv. rendelkezései az irányadók.

Felek jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – az azt szerkesztő ügyvéd előtt, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják és a szerződés egy-egy eredeti példányát átveszik.

Kelt: Pásztó, 2026. 09. 01.

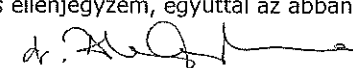

Figura János
Eladó


Figura János Jenőné
Özvegyi jog jogosultja


Csetneki Tamás
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:
Pásztó, 2026. 09. 01.

dr. Tóth Gabriella
Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46.
KASZ: 36072818


DR. TÓTH GABRIELLA
ügyvéd
3060 Pásztó, Fő út 46.
Tel.: (30) 740 23 11
drtothgabriella.ugyved@gmail.com

Záradék

A kifüggesztés napja: 2026. október 14.
A közlés első napja: 2026. október 15.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. november 16. Ez a határidő jogvesztő.
Alsóold, 2026.10.14.

