

Készítve: 2026.10.15.

A jog szerződés megkötésére a...

Adó: 28066100-06-0000

2026.11.16-ig

MEGJELENTET

DR. PATAKY TIBOR PhD

Ügyszám: 3773/2026.

ÜGYVÉD

2026.10.15.

BIZTOSÍTÁSI SZAKJOGÁSZ
ANGOL JOGI SZAKFORDÍTÓ

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

2026 OKT 14.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

THK996-2/2026

Amely egyrészről **HEVESI-TÓTH ISTVÁN** (születési név: ... születési hely, idő: ...

anyja neve: ... személyi azonosító: ...

személyazonosító igazolvány száma: ... adóazonosító jel: ... 5200

Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 170. szám alatti lakos, **HEVESI-TÓTH LAJOS** (születési

név: ... születési hely, idő: ... ja neve: ...

személyi azonosító: ... személyazonosító igazolvány száma: ...

adóazonosító jel: 5200 Törökszentmiklós, Diófa utca 2. szám alatti lakos és **DABIS**

ISTVÁNNÉ (születési név: ... születési hely, idő: ...

anyja neve: ... személyi azonosító: ... , személyazonosító

igazolvány száma: ... , adóazonosító jel: ... 091 Tószeg, Széchenyi út 21. szám

alatti lakos, mindhárman mint **ELADÓK**

– másrészt pedig –

SÁNTA GÁBOR (születési név: ... születési hely, idő: ...

anyja neve: ... személyi azonosító: ... személyazonosító igazolvány száma: ...

adóazonosító jel: ... agrárkamrai azonosító: ...) 5200

Törökszentmiklós, Batthyány út 90. szám alatti lakos, mint **VEVŐ** között az alábbiakban jött létre:

1./ Fentnevezett eladók eladják örökre és visszavonhatatlanul, távközlési vezetékjoggal terhelt, egyebekben teher-, per- és igénymentesen – szavatosság mellett – az egészben (5381/6443-ad - 531/6443-ad - 531/6443-ad arányban) tulajdonukban álló, **Törökszentmiklós külterület 0146/28 helyrajzi szám** alatt felvett, **2 ha 8311 m²** területű **64,41 AK** értékű szántó művelési ágú termőföldingatlanukat a vevőnek 1/1-ed tulajdoni arányban, a mostani megtekintett és megismert állapotában, kölcsönösen kialakított **5.662.200.- Ft**, azaz **ÖTMILLIO-HATSZÁZHAVANKETTŐEZER-KETTŐSZÁZ** forint vételárért.

2./ A vevő a teljes, **5.662.200.- Ft**, azaz **ÖTMILLIO-HATSZÁZHAVANKETTŐEZER-KETTŐSZÁZ** forint vételárát egy összegben fizeti meg eladóknak banki átutalással, melynek tényét a vevő köteles ügyintéző ügyvédnek hitelt érdemlően igazolni, míg az eladók a teljes vételár bankszámlájukon történt jóváírását visszaigazolni ügyintéző ügyvédnek. A fizetés esedékessége: jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló végleges döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának) kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül. Az eladók kijelentik, hogy a bankszámlájukra történt vételár teljesítését saját kezükhöz történt joghatályos teljesítésnek ismerik el. A szerződő felek rögzítik, hogy a teljes vételár az eladókat tulajdoni arányuknak megfelelően Hevesi-Tóth István eladót 4.730.000.- Ft, Hevesi-Tóth Lajos eladót 466.100.- Ft, Dabis Istvánné eladót 466.100.- Ft összegben illeti.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár kifizetésére abban az esetben kerül sor, ha az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan, leszámítva a vezetékjogot, teher-, per- és igénymentes, amit az eladók saját költségükön a vételár kifizetésének napján beszerzett tulajdoni lappal kötelesek igazolni.

3./ Fentnevezett vevő az 1./ pontban leírt ingatlant az ott kitett vételárért és a 2./ pontban leírt fizetési módokat és feltételek mellett megvásárolja 1/1-ed tulajdoni arányban. A vevő tudja, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára bejegyzett távközlési vezetékjog terheli 100 m² területre a vázrajznak megfelelően.

4./ A vevő az ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba, a birtokbavétel napjától húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit

DR. PATAKY TIBOR PhD
biztosítási szakjogász, angol jogi szakfordító
H-5201 Törökszentmiklós, Magyar u. 4. Pf.:65.
Telefon/fax: 56/390-447

5./ Fentnevezett szerződő felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár kifizetését követően külön nyilatkozatban (tulajdonjog bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják ahhoz, hogy az 1./ pontban részletezett ingatlanról eladók tulajdonjogát a Földhivatali Osztály törölje.

Fentnevezett szerződő felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár kifizetését követően a fenti nyilatkozatban (tulajdonjog bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják ahhoz, hogy az 1./ pontban részletezett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára a Földhivatali Osztály a vevő tulajdonjogát bejegyezze, adásvétel jogcímén, távközlési vezetékkjoggal terhelt.

A szerződő felek a fenti nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedély) ügyintéző ügyvédnél a mai napon letétbe helyezték, amit az ügyintéző ügyvéd a hatósági jóváhagyást és teljes vételár kifizetésének eladók általi visszaigazolását követően, - ennek elmaradása esetén a vevő által a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlő banki igazolás alapján - ad be a Földhivatalba. Az eladók vállalják, hogy amennyiben a vevőtől eltérő személlyel jönne létre és kerülne záradékolásra jelen adásvételi szerződés, akkor az eladók minden jognyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, - az új vevő által a részükre történt teljes vételár megfizetését követően - hogy az arra jogosult személy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen.

6./ A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés c) pontja és a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint olyan helyben lakó szomszéd földműves családi gazdálkodó rendelkezik elővásárlási joggal, akinek az életvitelszerű lakáshasználati helye legalább 3 (három) éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában részletezett föld fekszik, és aki több mint egy éve tulajdonosa a szomszédos Törökszentmiklós külterület 0146/27 helyrajzi számú földingatlanok.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő regisztrációs számmal rendelkező családi gazdálkodó földműves. A vevő regisztrációs száma: _____ a családi gazdaság nyilvántartási száma: _____
nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara.

A vevő az elővásárlási jogosultságot az alábbi okiratokra alapozza, amelyeket a jelen adásvételi szerződéshez csatol:

1. Családi gazdasági határozat másolata; 2. MVH regisztrációs igazolás másolata; 3. Földhivatali határozat földműveskénti nyilvántartásba vételről másolatban; 4. Személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány és agrárkamara tagsági kártya másolata.

A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan bejegyzett földhasználója Hevesi-Tóth István eladó, saját tulajdon jogcímén.

7./ A vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, nyilvántartásba vett földműves családi gazdálkodó. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján -, hogy az 1./ pontban meghatározott föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

8./ A vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg, mivel a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánttal együtt a 300

hektárt nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg, mivel a már birtokában lévő föld terület nagysága a megszerezni kívánttal együtt az 1200 hektárt nem haladja meg.

A vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Ezen szerződéssel felmerülő minden költséget a vevő viseli. A vevő kijelenti, hogy a megvásárolt termőföldet a birtokbavételtől számított 5 éven belül nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra saját maga hasznosítja. A vevő tudja, hogy a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága állapítja meg az ingatlan forgalmi értékét. A szerződő felek tudják, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

10./ A szerződő felek nyilatkoznak, hogy nagykorúak és cselekvőképes magyar állampolgárok és kijelentik, hogy ügyletkötési képességüket jogszabály vagy más egyéb rendelkezés nem korlátozza. A szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, így ők minősülnek a tényleges tulajdonosnak, akik nem kiemelt közszereplők.

11./ A szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

12./ A vevő nyilatkozik, hogy a Törökszentmiklósi Járási Földhivatalnál, mint földműves nyilvántartásba vetette magát. Bejegyző határozat száma:

13./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése alapján. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (végleges határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a felek maguk viselik és egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs.

14./ A szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés aláírása és földhivatali benyújtása között több hónap fog eltelni. A szerződő felek tudják, hogy ezen időtartam alatt függő jogi helyzet áll fenn és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében és élethelyzetében (betegség, halál, cselekvőképeség elvesztése stb.), mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

15./ A szerződő felek kijelentik, hogy az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével tisztában vannak, az ezzel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették.

16./ A szerződő felek tudják, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) és egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

17./ A szerződő felek megbízzák Dr. Pataky Tibor 5200 Törökszentmiklós, Árnas utca 4. szám alatti ügyvédet ezen adásvételi szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével, és meghatalmazzák, hogy ezen jogügyletből eredően őket a jegyző előtti, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed a B400E adatlap vevő helyett történő kitöltésére, aláírására és az adóhatóságnak történő benyújtására is. Dr. Pataky Tibor ügyvéd a meghatalmazásokat ezennel elfogadja.

A szerződő felek ezen adásvételi szerződést elolvasták, rendelkezéseit megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyva írták alá. A szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy ezen adásvételi szerződés személyenkénti egy-egy eredeti példányát átvették.

Törökszentmiklós, 2026. szeptember hó 25. napján

Hevesi-Tóth István
eladó

Hevesi-Tóth Lajos
eladó

Dabis Istvánné
eladó

Bánta Gábor
vevő

Alulírott, Dr. Pataky Tibor ügyvéd (ügyvédi iroda címe: 5200 Törökszentmiklós, Árnas utca 4., ügyvédi kamarai azonosító szám: 09-013845 és 36066961) tanúsítom, hogy ezen általam szerkesztett adásvételi szerződést a szerződő felek előttem írták alá, és ezt Törökszentmiklóson, 2026. szeptember hó 25. napján ellenjegyzem.


DR. PATAKY TIBOR PhD
ügyvéd

biztosítási szakjogász, angol jogi szakfordító
H-5201 Törökszentmiklós, Árnas u. 4. Pf.:65.
Telefon/fax: 56/390-447