

A 2013. évi CCXII. Tv. (Fétv.) alapján és a 2013. évi CXXII. Tv. (Földforgalmi tv.) alapján termőföld adásvételére vonatkozóan az alábbi egységes okiratba foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST

kötik, az alulírott napon és helyen az alulírott szerződő felek:

Eladó, tulajdonos:

- **Kiss Károly** születési neve (sz: an: , szsz: , szig.szám: , lakcímk.sz: , aj: magyar állampolgár) 6000 Kecskemét, Juhar utca 4/A. sz.alatti lakos

Vevő:

- **Zatykó József** születési neve (sz. in: szsz: szig.szám: , lakcímk.sz: aj: magyar földműves nyilv.szám: , agrárkamara száma: állampolgár) 2750 Nagykőrös, Csikvár dűlő 9. sz. alatti lakos

INGATLAN(OK) ADATAI

1. Eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező **Kecskemét külterület 0485 hrsz.** alatt felvett, erdő (4 ha 820 m²), kivett út (579 m²), erdő (3 ha 9989 m²) megjelölésű, összesen 8 ha 1388 m² területű, 52.51 AK értékű ingatlanát, úgy ahogy a jelenben áll, vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel megveszi azt.

VÉTELÁR

2. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított **10.000.000 Ft-ban**, azaz **Tízmillió forintban** jelölik meg. Felek megállapodnak abban, hogy a mai napon vevő eladónak megfizet bankon keresztül **2.000.000 Ft-ot**, azaz **Kettőmillió forintot** foglaló jogcímén, aki ezen összeg átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri, azt saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek elismeri, tekintettel arra, hogy a lakossági folyószámláján, melynek száma: **11101105-74558390-33000001** ezen összeg jóváírásra került.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a hátralékos **8.000.000 Ft-ot**, azaz **Nyolcmillió forintot** vevő jogosult és köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 3 napon belül eladó számlájára átutalással megfizetni. A számlaszám: **11101105-74558390-33000001**.
4. Eladó kijelenti, hogy amennyiben a teljes összeg a bankszámláján jóváírásra került, úgy azt saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek elismeri és további követelést vevővel szemben nem támaszt.
5. Szerződő felek megállapítják, hogy a 1. pontban megjelölt ingatlan összértéke 10.000.000 Ft - melyből a föld értéke 2.000.000 Ft, az út értéke 20.000 Ft, a földterületen lévő akác, fenyő, nyár faállomány összértéke 7.980.000 Ft.
6. Szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a foglaló jogi természetét, amelyet a Ptk. 6:185. §-a szabályoz.

„6:185. § [Foglaló]

- (1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendelkezésből egyértelműen kitűnik.
- (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszatér.
- (3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
- (4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződészegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.
- (5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”

TULAJDONSZERZÉSI JOGOSULTSÁG FELTÉTELEIRE VONATKOZÓ VEVŐI TELJES BIZONYÍTÓ EREJŰ MAGÁNOKIRATBAN TETT NYILATKOZATA

7. Zatykó József vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7.) pontja szerint földműves.

Kiss Károly

Zatykó József

Dr. Czira Enikő

8. Vevő a Földforgalmi tv. 13-15 §-ai szerint az alábbi nyilatkozatot teszi:

- a.) A vevő – Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.-ben meghatározottak 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 más célra nem hasznosítja, kivéve Földforgalmi tv. 13 §. (3) bek.-ben foglalt eseteket.
 - b.) Vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.-ben meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
 - c.) Vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.-ben meghatározottak szerint nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
9. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.
10. Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
11. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár.
12. (Földforgalmi tv. 13-16.§-ban foglaltaknak megfelel és ezen jogszabályi helyet a maga részéről tudomásul veszi és e körben jelen okiratban kijelenti, hogy ezen jogszabályi feltételeknek megfelel.)
13. A Földforgalmi tv. által előírt jognyilatkozatokat jelen szerződésben, mint írásbeli magánokiratban kinyilvánítja a fentiek szerint és jelen okirat aláírásával ezen nyilatkozatát okiratszerkesztő ügyvéd előtt kijelentette és saját kezűleg aláírta.
14. Szerződő felek tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 15/A. §-ában foglaltakat:
*15/A. § * Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást – melyben eladó kijelenti, hogy ezen ingatlanra saját maga, mint tulajdonos a földhasználója, erdőgazdálkodója, tehát nincs olyan szerződés, illetőleg hatályba nem lépett földhasználati szerződés, amely ezen ingatlant érintené – a földhasználatról kifejezetten lemond vevő javára – megszünteti az erdőgazdálkodói jogviszonyát.*

VEVŐ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTSÁGÁNAK SORRENDISÉGE

15. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. e.) pontja alapján olyan földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználata helye vagy 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.

TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS, TULAJDONJOG BEJEGYZÉS

16. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban (bejegyzési engedélyben tett nyilatkozata alapján) járul hozzá tulajdonjogának egyidejű törlése mellett feltétlenül és visszavonhatatlanul, hogy **Zatykó József**, vevő a tulajdonjogát a saját javára és nevére az 1. pontban megjelölt ingatlanra, **adás-vétel jogcímén, 1/1-ed tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Ezt szerződő felek kifejezetten kéri is.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladó a mai napon ügyvédi letétbe helyezi 4 eredeti példányban, melyet okiratszerkesztő ügyvéd letétként kezel és a teljes vételár megfizetését követően jogosult azzal egyidejűleg benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatóság felé, ahogy ezen adásvételi szerződést a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó záradékkal ellátta és abban jelen jogügylet vevőjét jelölte meg végleges vevőként. Eladó és vevő kötelezik magukat arra, hogy a teljes vételár megfizetését igazolják okiratszerkesztő ügyvéd felé. (drcziraeniko@t-online.hu).

Eladó jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe helyezi okiratszerkesztő ügyvédnél (továbbiakban úgy, mint: Letétmenyes) 4 eredeti példányban. A szerződés e tekintetben letéti szerződésnek is minősül.

BIRTOKBA ADÁS, BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

17. Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép, a belépés napjától szedi annak hasznát, viseli annak terhét. Eladó kötelezi magát arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg az erdőgazdálkodói jogviszonyát megszünteti.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

18. Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlan teher-, per és igénymentességéért.
19. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok.
20. Felek az ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy jelen okirat a Földforgalmi tv. 21 §. szerinti „a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet eladónak a Földforgalmi tv. 21 § 1c. bekezdésben foglaltak kivételével – a felek aláírásától számított 8 napon belül a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából a törvény végrehajtási rendeletében meghatározottak szerint.
21. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései is az irányadók, illetőleg a 2013. évi CXXII. tv. és az ehhez kapcsolódó jogszabályok és a 2013. évi CCXII. tv. az irányadó és az erdőgazdálkodásra vonatkozó jogszabályok.
22. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylet vételár tekintetében a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.
23. Felek tudomásul veszik a hatályos adó- és illetékrendelkezéseket azzal, hogy Zatykó József, vevő kéri az Itv. 26.§ p) pontja alapján az illetékmentesség megállapítását azzal, hogy a birtokbavételt követő öt évig vállalja a jogszabályban előírt kötelezettséget.
24. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik és a szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az ingatlan adásvételi jogügylettel kapcsolatos anyagi- és eljárásjogi szabályokról teljes körű tájékoztatást kaptak a vonatkozó adó- és illetékfizetési szabályokkal kapcsolatosan is, melyet felek megértettek és elfogadtak. Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és akadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt) 73. §-ában meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre, illetve a JÜB-ön keresztül az adatok ellenőrzésre kerültek, mely tekintetében valamennyi szerződő fél hozzájárult adatai lekérdezéséhez.
25. A felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. §. (1) bek. értelmében jelen szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. A 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat alapján a felek azonosítása megtörtént.
26. Ügyfélként megjelentek, azaz eladó és vevő akként nyilatkoznak, hogy a másik fél adatainak hatósági nyilvántartásban történő ellenőrzésének lehetőségéről tudomást szereztek eljáró ügyvédtől, az on-line adatigényléssel nem kívánnak élni. Minden megjelent ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra.
27. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a Kecskemét Város Önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.
28. Felek tudomásul veszik a hatályos adó- és illetékrendelkezéseket és vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást vevő nevére és a címeire küldje meg a 23. pontra figyelemmel.
29. Jelen szerződés négy oldalas, nyolc eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmány felhasználásával, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.
30. Ezen okirat készítésének a díja, a bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség az ügyvédi munkadíj vevő terhét képezi.
31. Ezen okiratot Dr. Czira Ügyvédi Iroda készítette, ügyintéző Dr. Czira Enikő ügyvéd ellenjegyezte, akit a Pest Megyei Ügyvédi Kamara III/241. sz. alatt tart nyilván, akit a közvetlenül érintett valamennyi személy egybehangzó nyilatkozata alapján ezennel meghatalmaznak arra,

hogy az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapját a nyilvántartási rendszerből letöltse és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, a felek egybehangzó nyilatkozata alapján elkészített adásvételi szerződés ellenjegyzésére és ingatlanügyi hatóság előtti képviseletre és az ONYA-rendszerben való bejelentés során (ingatlan szerzésére vonatkozó), mely meghatalmazást és megbízást az ügyvédi iroda nevében Dr. Czira Enikő ügyvéd elfogad jelen okirat aláírásával egyidejűleg és ellenjegyzésével azzal, hogy szerződő felek ezen meghatalmazása és megállapodása az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan, a tulajdonjog bejegyzéséig, meghatározott ideig tart.

Felek ezen okiratot elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Nagykőrös, 2026. szeptember 21.

Kiss Károly, eladó

Zatykó József, vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott Dr. Czira Enikő ügyvéd (Pest Megyei Ügyvédi Kamara III/241. Ügyvédi ig. száma: Ü-106233, KASZ: 3605 8676) 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1. em. 4. sz. alatt ezen okiratot készítem és ellenjegyzem, és ellenjegyzéssel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Nagykőrösön, 2026. szeptember 21. napján



A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. OKT. 16.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. OKT. 17.

utolsó napja: 2026. NOV. 16.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:

