

1
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(számtó 7262 hrsz.)

KFH/ 9228-1/2026

Amely létrejött egyrészről

Bartus Károly (születési családi és utónév: Bartus Károly,

lakcím: 5310 Kisújszállás, Lomb utca 10. szám, tartózkodási helye: 2600

Vác, Nárcisz utca 11. szám., állampolgársága: magyar) mint Eladó (a továbbiakban: Eladó)

valamint,

Oros Sándor (születési családi és utónév: Oros Sándor,

lakcím: 5310 Kisújszállás, Kigyó utca 4. szám, magyar állampolgár) –

földműves adatai, bejegyző határozat száma:

Magyar Agrár-, Életmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító

száma: mint Vevő, (a továbbiakban: Vevő)

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen Szerződő Felek között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

I. SZERZŐDÉS TÁRGYA

1) Az Eladó 2330/2690 arányú tulajdonát képezi Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által Kisújszállás Zártkert 7262 helyrajzi számon felvett, természetben a Kisújszállás Zártkertben található, 2765 m² alapterületű, szántó telekkönyvi megnevezésű, 9,62 AK értékű Ingatlant (2-es minőségi osztályú).

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a 2026. 08. 19. napon lekért Tulajdonlap-másolat (szemle) alapján az ingatlan per-, teher-, igény-, és széljegymentes.

II. SZERZŐDÉSES AKARAT

2) Az Eladó eladja az ingatlanban fennálló 2330/2690 arányú tulajdoni hányadát és annak birtokát per-, teher-, és széljegymentes állapotban, a Vevő pedig az Ingatlant 2330/2690 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén megvásárolja.

III. VÉTELÁR, ESEDÉKESÉG

3) A szerződő felek kölcsönösen kialakulva, az 1. pontban meghatározott Ingatlan per-, teher-, és széljegymentes, 2330/2690 tulajdoni hányadának vételárát 250.000,- Ft, azaz kétszázötvenezer forintban határozzák meg. Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően 8 munkanapon belül az ingatlan teljes vételárát, 250.000,- Ft, azaz kétszázötvenezer forintot átutalással megfizeti az Eladó részére a lánya Bartus Georgina nevére lévő számv bankszámlaszámra.

IV. INGATLAN BIRTOKÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

4) Felek tudomásul veszik, hogy a vételár nem kerül jelen szerződés aláírásakor kifizetésre, erre tekintettel az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél 5 (azaz öt) eredeti példányban letétbe helyezi feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy a Vevőnek az Ingatlan 2330/2690 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az Eladó a Vevő 2330/2690 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba legkésőbb 5 napon belül benyújtja. Letéteményes ügyvéd ezen értesítést követően jogosult és köteles a hozzájáruló nyilatkozatot az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Abban az esetben, ha a szerződés bármilyen okból megszűnik vagy lehetetlenül, az okirati letétkezelő a nyilatkozatot 5 (azaz öt) példányban a letéveőknek, azaz az Eladónak adja ki az igazolt megszűnéstől vagy ellehetetlenüléstől számított 24 (azaz huszonnégy) órán belül.

5) Az Eladó a fenti ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

- 6) A Felek nyilatkoznak, a Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép oly módon, hogy az ingatlan minden dokumentumát az Eladó a Vevő részére átadja.

V. HATÓSÁGI ELJÁRÁSOKKAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 7) A Felek tudatában vannak annak, hogy jelen adásvétellel kapcsolatban maradéktalanul be kell tartaniuk a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit. A Felek e körben kifejezetten tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.

VI. EGYÉB NYILATKOZATOK JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

- 8) Az Eladó – figyelemmel a 7) pontban foglaltakra - jelen adásvételi szerződést az aláírást követő 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyásra.
- 9) A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian belföldi természetes személyek és nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük nincs korlátozva.
- 10) A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 5. § 9. pontja alapján helyben lakónak minősül, így ezen előírás szerint fennálló földszerzési jogosultsága szerint az Ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, a földszerzési, valamint birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével nem sérti.
- 11) A Vevő nyilatkozik, hogy a Kisújszállás Zártkert 7261 helyrajzszámú ingatlan a tulajdonát képezi. A Vevő nyilatkozik, hogy a Kisújszállás Zártkert 7264 helyrajzszámú ingatlan a tulajdonát képezi. A Kisújszállás Zártkert 7261 helyrajzszámú ingatlan és a Kisújszállás Zártkert 7264 helyrajzszámú ingatlan szomszédos ingatlan a Kisújszállás Zártkert 7262 helyrajzszámú ingatlannal.
- 12) A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog áll fenn az Ingatlan vonatkozásában az alábbi alapján: a Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18. (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlási jog illeti.
- 13) A Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási joggal érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adásvételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony.
- 14) A Vevő a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13-15. §-aira tekintettel tulajdonszerzési jogosultsága körében nyilatkozik, hogy: az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezik, a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
- Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld – az okiratszerkesztéshez az online földhivatali adatbázisból lehívott tulajdoni lap másolat jelzése ellenére mégis - harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználat jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre 13. § 4) bekezdés a) és b) pontokban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 15) A 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 42. §-a alapján a Vevő nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. A Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

16) A 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 CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 17. § (2) bek. alapján – nem csatolja jelen adásvételi szerződéshez, mivel az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat a közhiteles nyilvántartások tartalmazzák.

17) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása és ezáltal történő hatályba lépése, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében minden tőlük telhetőt megtesznek, minden szükséges nyilatkozatot határidőben aláírnak.

18) A Vevő már jelen okirat aláírásával is kéri a tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a vagyonszerzési illeték kiszabásánál az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontját szíveskedjen alkalmazni. Ebben a körben jelen okiratban is nyilatkozik a Vevő, hogy a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

VII. KÖLTSÉGVISELÉS

19) A Felek megállapodnak, hogy jelen adásvétel körében az Ingatlan birtokba adásával kapcsolatos költségeket, valamint az adásvétellel keletkező jövedelme után keletkező személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.

20) A Vevőt terhelik különösen a szerződéskötéssel, az adásvételi szerződés közlésével és az ügyvédi díjjal, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, valamint az ingatlanok birtokba vételével kapcsolatos költségek, továbbá a visszatértes vagyonátruházással kapcsolatban felmerült illetékfizetési kötelezettség, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.

VIII. SZAVATOSSÁG

21) A Vevő az Ingatlant megtekintett és átvizsgált állapotban veszi meg, tisztában van annak előnyeivel és hátrányaival.

22) Az Eladó felcélósága tudatában kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a hatósági jóváhagyáskor is per-, teher- és igénymentes lesz, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:175. §-ban és 6:176. §-ban meghatározott körülmények nem fognak fennállni.

23) Az Eladó kijelenti továbbá, és szavatosságot vállal azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését korlátozná, vagy kizárná, valamint, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás sem, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozhatná.

24) Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozása nem áll fenn, s az Ingatlant egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint, hogy az Ingatlant a tulajdonosváltás jogerős bejegyzéséig nem terhelik meg, illetve azok a birtokbaadás napján is megfelelnek az itt tett szavatossági nyilatkozataiknak.

25) Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, sem gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe.

26) Az Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan nem képezi olyan házastársi vagy élettársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne jelen szerződésben résztvevő fél.

27) A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést megelőző tárgyalások során kölcsönösen tájékoztatták egymást a jelen szerződést érintő lényeges kérdésekről.

IX. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28) A Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímigazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja. A Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. A Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el.

29) A jelen szerződés bármilyen módosítása, vagy az azzal kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása kizárólag írásban és valamennyi fél által megfelelően aláírtan érvényes.

30) A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Antal Szabolcs egyeni ügyvédet (5310 Kisújszállás, Mikes utca 6. szám, KASZ:36081539) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, ingatlanügyi hatósági eljárások során történő teljes körű ügyintézésre (kivéve adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvétele és továbbítása).

31) Dr. Antal Szabolcs jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást.

32) Fentiekre való tekintettel a Felek kifejezetten megkérlik a tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni.

33) A Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogaikat és kötelezettségeiket illetően (különösen az adó- és illetékfizetési szabályokra, kedvezményekre) részletesen kioktatta őket, amelyet megértettek, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot tényvázlatként elfogadják. A Felek jelen okirat aláírásával nyújtázzák, hogy eljáró ügyvéd kitanítási kötelezettségének eleget tett. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kívánják alkalmazni.

34) A Felek a jelen szerződést átolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 8 (azaz nyolc) eredeti példányban írják alá, amelyből 1 példány földátruházási biztonsági okmányon kerül kiállításra.

Kelt: Kisújszállás, 2026. 09. 21. napján

Bartus Károly
Eladó

Készítettem és ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2026. 09. 21. napján

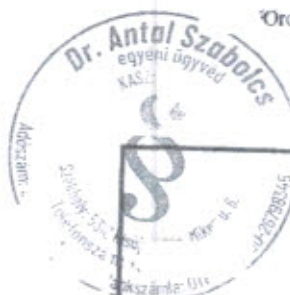


Dr. Antal Szabolcs

Ügyvéd

KASZ:

5310 Kisújszállás, Mikes utca 6. szám



Oros Sándor
Vevő

Figyelem!

Közzététel napja: 2026. 10. 19.

Közlés első napja: 2026. 10. 20.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. 10. 20.

utolsó napja: 2026. 11. 18.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja:

Dr. Péntes Tímea
jegyző