

dr. Fuisz Jenő ügyvéd

Iroda címe: 1115 Budapest Bartók Béla út, 152/C. I/102
Tel: 06-20/4496-963 email: fuiszjeno@t-online.huAdó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
napja, mely határidő jogvesztő: 2026. 11. 18.
2025. 11. 19.

Adás-vételi szerződés

Mely létrejött Nagy Zsolt, (szül. neve: Nagy Zsolt. szül.
 születési száma:
 , személyi száma:
 , adóazonosító jele:
 , anyja neve:
 , lakcíme:
) mint eladó,

Farkas Zoltán Zsolt (szül. neve:
 , szül. helye és ideje:
 , anyja neve:
 , szem. ig. száma:
 személyi száma:
 adóazonosító jele:
 lakcíme:
 szám alatti lakos,) mint, vevő 1. és

Farkas Zsolt Lajosné (szül. neve:
 , szül. helye és ideje:
 , anyja neve:
 , szem. ig. száma:
 személyi száma:
 adóazonosító jele:
 lakcíme:
 , szám alatti lakos,) mint, vevő 2. (együttesen vevők) között az alulírt
helyen és időben az alábbi feltételekkel.

- Felek előzetesen megállapítják, hogy a 2026.09.20-án 20260920/524 INYER. szám alatt lekért tulajdoni lap II/5. rangsorának tartalma alapján eladó 1/4-ed, míg a II/7. rangsorának tartalma alapján eladó további 2/4-ed, tulajdonjogát képezi a Tóalmás Zártkert 1659 hrsz-ú, természetben Tóalmás - Zártkert kivett megnevezésű „kert” művelési ágú 2089 m² területű és 6.16 AK. értékű **tehermentes együttesen 3/4-ed azaz 6/8-ad eladói ingatlanhányad.**
- Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap II/8. rangsorában Nagy Gabriella társtulajdonos 1/4-ed azaz 2/8-ad tulajdonjoga van bejegyezve, és kizárólagosan csak ezen tulajdoni hányadot terheli a III/7. sorban bejegyzett végrehajtási jog, és a III/8. és 9. sorban bejegyzett „Árverés kitűzése” feljegyzések.
- Eladó nyilatkozata alapján Nagy Gabriella tulajdonostárs vonatkozásában a felek az alábbiakat rögzítik. Mivel az ingatlan forgalmazása az aranykorona minősítés miatt „A Mező és Erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá tartozik, amely törvény tételesen meghatározza az elővásárlási jogosultak körét, **eladó kijelenti, hogy Nagy Gabriella tulajdonostársra az elővásárlási jog nem terjed ki.** Ennek elsődleges oka, hogy Nagy Gabriella **NEM földműves tulajdonostárs**, másrészt a 2/8-ad tulajdoni hányada a tulajdoni lap III/7 - 8 - 9. sorából láthatóan **végrehajtás és árverés alá van vonva.** Ebből következően az „esetleges” elővásárlási joggyakorlása körében megszerzett további tulajdoni hányadot is a **végrehajtó végrehajtás alá vonná, és azt is árverésre tűzné ki** a tartozásai behajtása okán. Ebből következően nem lenne képes eleget tenni a 2013. évi CXXII. tv.13.§ 1.bek. alapján előírt földhasználati kötelezettségének azaz, hogy „**vállalja hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**”. Vevők ezen tájékoztatást elfogadják, illetve a felek rögzítik, hogy az ingatlanon **felépítmény nincs.**
- Eladó eladja, míg Vevők 3/8-ad – 3/8-ad tulajdoni hányadban **750.000 Ft**, azaz hétszáz ötvenezer forint **vételáron megveszik**, az 1. pontban meghatározott Tóalmás Zártkert 1659 hrsz-ú „Zártkert” megnevezésű ingatlant. **Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.**
- Vevők a **750.000 Ft vételárat** a Szakhatósági engedélyezési eljárások lefolytatása után fizetik meg, az eladó
 sz. számlájára arra figyelemmel, hogy nincs elővásárlási jogosult, és a szerződés hatályosult. A vételár megfizetéséről eladó **Teljesítési nyilatkozatot** ad.

Nagy Zsolt
eladóFarkas Zoltán Zsolt
vevő 1.Dr. Fuisz Jenő
ügyvédFarkas Zsolt Lajosné
vevő 2.dr. Fuisz Jenő
ügyvéd

5. Eladó a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát a jelen szerződéssel egy időben - letéti szerződés alapján - eljáró ügyvédnél **letétbe helyezi**, azzal, hogy a **teljes 750.000 Ft vételár átvétele után** eljáró ügyvéd a szerződést haladéktalanul nyújtja be a PVKH. Nagykáta Járási Hivatalhoz (Földhivatalhoz).
6. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per, igény, és tehermentes. Szavatolja, hogy - mivel az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá tartozik, a törvényben meghatározott **törvényes elővásárlási jogosultak igény** (lehetőségén) **kívül 3. személynek** ingatlan-nyilvántartáson **kívül** nincs az ingatlanra olyan joga, amely a vevők tulajdonjog szerzését **akadályozná**. Szavatolja, hogy az ingatlant adók módjára behajtható **köztartozás** nem terheli. Szavatolja, hogy nincs, és a Szakigazgatósági Hatósági eljárás alatt sem lesz ellene olyan végrehajtási eljárás, amely a vevők tulajdonjogának a **bejegyzéséig** az ingatlanra is kiterjedne.
7. Vevők kijelentik, hogy az ingatlant a tartozékaival együtt **megismerték**, a földterület és kerítés **állagát** megtekintették, és ezek alapján az ingatlant a jelen állapotában vásárolják meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlan **birtokba adására** (kulcsátadásra) **közvetlenül** a teljes **vételár megfizetésekor** kerül sor értelemszerűen abban az esetben ha nem lesz törvényes elővásárlásra jogosult. Vevők a birtokba adástól szedik az ingatlan hasznait, és viselik annak terheit.
8. Felek kijelentik hogy cselekvőképes **magyar** állampolgárok elidegenítési és szerzési képességük - a **2013. évi CXXII. törvényben** rögzített törvényes elővásárlási jogosultakon kívül - **nincs korlátozva**.
9. Felek **közösen kérik**, míg Eladó a vételár megfizetése alapján **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az 1-es pontban meghatározott ingatlan **tulajdonjoga** vevő **1. és vevő 2. javára, 3/8-ad - 3/8-ad** tulajdonjogi hányadban **adásvétel jogcímén**, az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre, kerüljön**.
10. Vevők tudomásul veszik azon jogi tájékoztatást is, hogy ha a törvényes elővásárlásra jogosultak közül **bárki is él az elővásárlási jogával**, akkor a jelen szerződés **hatálytalan, és felbontásra kerül**, illetve eladónak az adásvételi szerződést ugyanezen feltételekkel az elővásárlási jogosulttal kell megkötni.
11. Felek kijelentik, hogy a jogüggyel kapcsolatban eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak. A Mező és Erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. rendelkezései** alapján Vevők az alábbiakról **nyilatkoznak**:

A 10. § 2. bek. alapján **nyilatkoznak** arról, hogy **nem minősülnek földművesnek**, és a birtokukban lévő földterületek nagysága **nem haladja meg az 1 ha-t**, mert **nincs** a birtokukban ilyen földterület. **Nyilatkoznak** arról, hogy a 18. §-ban felsoroltakhoz képest **nem minősülnek elővásárlásra jogosultnak**.

A 13. § 1. bek. alapján **nyilatkoznak** arról, hogy **vállalják**, hogy a föld **használatát** másnak **nem engedik át**, azt **maguk használják**, és a **használat során eleget tesznek** a földhasznosítási kötelezettségének. **Vállalják** továbbá, hogy a szerződésben nevesített földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig más célra nem** hasznosítják.

A 14. § 1. bek. alapján **nyilatkoznak** arról, hogy **NINCS** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozásuk, azaz **nincs földhasználati díjtartozásuk**.

14. § 2. bek. alapján **nyilatkoznak** arról, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások **megkerülésére** irányuló jogüggyet kötöttek.

A 15. § alapján **nyilatkoznak** arról, hogy **nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak**.

Nagy Zoltán
Eladó

FarKas Zoltán Zsolt Dr. Fuisz Jenő Zsolt Lajosné
vevő 1. ügyvéd vevő 2.

dr. Fuisz Jenő
ügyvéd

Vevők nyilatkoznak arról, hogy **elővásárlásra NEM jogosultak.**

Ugyan akkor Vevő 1. nyilatkozik arról, hogy az 1/1-ed tulajdonjogát képező Tóalmás 1658/1 hrsz-ú ingatlana (amely egyben közigazgatásilag a „Tartózkodási címét is képezi”) a jelen jogügylet tárgyát képező földdel való közvetlen érintkezése okán „szomszédos” földnek minősül.

2013. évi CXXII. tv. 5. § Értelmező rendelkezés 23. szomszédos föld: az olyan föld, amely - a település közigazgatási határáról függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik,

Felek a 2013. évi CXXII. tv. 18. § alapján tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanra a törvényben meghatározott személyeknek **törvényes elővásárlási joga áll fenn**, amelynek **érvényesíthetősége** okán elfogadják, hogy **megkeresésre kerül** a Tóalmási Önkormányzat **jegyzője**, hogy az adásvételi szerződést **30 npra függessze ki** a hivatal hirdetőtáblájára.

12. Eladó és a Vevők tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a jelen szerződés **akkor válik hatályossá, ha azt a PVKH** mint Földművelésügyi Szakigazgatási Hatóság a Tóalmási Önkormányzat Polgármesteri Hivatal jegyzőjének kifüggesztési eljárása **után** - engedélyezési eljárás keretében, „**záradékkal**” jóváhagyja. A jelen szerződés ezt **követően** kerül **benvújtásra** a PVKH Nagykáti Járási Hivatal Földhivatali osztályához, melynek eljárása (sürgősségi eljárás **nélkül**) legfeljebb 60 nap.
13. Vevők kéri a NAV-t, hogy az Itv. 26.§ 1/a) bek. „e” pontja alapján „A Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.” szerinti földhasználat **megszerzésével** bekövetkező **vagyonyszerzés** alapján részesítse őket **illetéktmentességben**.
Vevők tudomásul veszi, hogy ha az ingatlant 5 éven belül **értékkülönbséggel** eladják, akkor a következő évben jövedelemadó bevallási kötelezettségük keletkezik.
14. Felek rögzítik, hogy a szerződés készítés ügyvédi díja, és az eljárások költsége, valamint a Földhivatali tulajdonjog **bejegyzés** igazgatásslolgáltatási díja, a vevőket terheli.
15. Szerződő felek **megbízták dr. Fuisz Jenő ügyvédet** ezen okirat elkészítésével, és ellenjegyzésével, illetve a **jelen okiratba** foglaltan **meghatalmazzák a Tóalmási Önkormányzat Polgármesteri Hivatal jegyzője, és a PVKH** mint Mezőgazdasági Szakigazgatási szerv, valamint a PVKH Nagykáti Járási Hivatal (Földhivatal) előtti **eljárásra**. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást **elfogadja**.
16. Szerződő felek kijelentik hogy hozzájárultak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az **ügyfél azonosítás** és a jelen szerződés elkészítése céljából a személyes okmányaik alapján **adataikat másolatban rögzítse**, és azokat a Jogügylet Biztonság (JÜB) szabályai szerint a BM. nyilvántartásban **ellenőrizze**, és a jelen eljárásban **felhasználja és kezelje**.
Felek kijelentik, hogy a saját nevükben és érdekükben járnak el és **nem minősülnek kiemelt közszereplőnek**, illetve kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának sem.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Mező- és Erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. valamint a 2013. évi V. tv. (Ptk.) szabályai az irányadók.
Ezen adásvételi szerződést a felek közösen alkották, elolvasás alapján értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben **meggyezően** jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2026.09.20.

Nagy Zsolt
eladó

Farkas Zoltán Zsolt
vevő 1.

Farkas Zsolt Lajosné
vevő 2.

A jelen okiratot Budapesten 2026.09.20-án szerkesztettem és ellenjegyzem.

dr. Fuisz Jenő ügyvéd, KASZ: 36060263

Iroda címe: 1115 Budapest, Bartók Béla út, 152/C. I/102.

Dr. Fuisz Jenő
ügyvéd
1115 Bp., Bartók B. út 152/C
Adószám: 50228438-1-43

