

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály

Érkezési dátum: 2026.09.25
Érkezési szám: 595103
Küldési cím: , anyja neve: , magyar állampolgár) Állam: Ügyintéző:

Amely létrejött egyrészről

SZAKÁCS JÁNOS

(születési neve:

születési helye és ideje:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

6328 Dunapataj, Harsányi köz 20. szám alatti lakos **Meghatalmazott által képviselt**

MOZGA JÁNOSNÉ

(születési neve:

születési helye és ideje:

, anyja neve:

személyi azonosítója: nincs, mivel német állampolgár, magyar adóazonosító jele: nincs, német adóazonosító jele:

útlevélszáma:

német állampolgár)

44329 Dortmund (D-Németország), Wasserfuhr 13. szám alatti lakos, mint **Eladó**, -

másrészről

SZAKÁCS ESZTER

(születési neve:

születési helye és ideje:

, anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

Nemzeti Agrárgazdasági

Kamarai azonosító száma:

magyar állampolgár)

6328 Dunapataj, Attila utca 2. szám alatti lakos **földműves**, mint **Vevő** – továbbiakban **együttesen:**

Szerződő Felek - között az alulírott helyen és időben alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az ingatlan - nyilvántartás jelenlegi adatai szerint **Eladó 1/1 arányú, kizárólagos** tulajdonát képezi a **Dunapataj külterület 028/11 hrsz.** alatt nyilvántartott, **13121 négyzetméter** területű, **13.65 AK** értékű, rét és út művelési ágú ingatlan, melyből

190 m2 terület vonatkozásában a 6724 Szeged, Pulz utca 44. szám alatti székhelyű **MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft** javára **vezetékjog** került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba,

mely vezetékjoggal kapcsolatban a **Felek** kinyilatkozzák, hogy azt jelen szerződés **nem** érinti, s így az továbbra is változatlan tartalommal és terjedelemben fennmarad.

Eladó – Meghatalmazottja útján - szavatolja a fent körülírt **ingatlana** – fent írt **vezetékjogon túlmenő** - **per-, teher és igénymentességét**, különösen azt, hogy az nem képezi házassági vagyontöbblet részét.

2. Eladó a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlana **egésze** feletti tulajdonjogot

1.500.000,-(egymillió-ötszázezer) magyar Ft. vételár ellenében, melyből a

-rét értéke **1.450.000,-(egymillió-négyszázötvenezer) magyar Ft.**, míg az

-út értéke **50.000,-(ötvenezer) magyar Ft.**,

eladja és

Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan **egésze** feletti tulajdonjogot – az ingatlant általa megtekintett, s így ismert jelenlegi állapotában – a fent jelzett vételár ellenében **megveszi**.

A fent jelzett **vételárat** a **Vevő** a jelen szerződés aláírását megelőzően, a jelen szerződés mellékletét képező banki átutalással igazoltan 2026.09.24. napján már átutalta az **Eladó** nevében a

számu bankszámlára, mely **vételár** fent jelzett bankszámlán való jóváírását –

azaz a **vételár** maradéktalan megfizetését – **Eladó** e-mail üzenetben történt **visszaigazolása alapján Eladó Meghatalmazottja** a jelen szerződés aláírásával is **elismeri és nyugtázza**.

Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a vételár megállapításánál különös figyelemmel voltak a helyben a jelen szerződéssel érintett ingatlannal hasonló paraméterekkel bíró ingatlanok vonatkozásában jelenleg uralkodó ingatlanforgalmi árakra és az ingatlan rét művelési ágú részének igen korlátozott hasznosíthatóságára.

3. Szerződő **Felek** a jelen szerződés szerinti vételár teljes kiegyenlítésére tekintettel a jelen szerződés aláírásával **közösen kéri** a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-től (Kiskőrös), egyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyását, illetve a jelen szerződést jóváhagyó záradékkal való ellátását követően az

1.) pontban körülírt **Dunapataj külterület 028/11 hrsz.** ingatlan **egésze** vonatkozásában

-**Vevő tulajdonjoga** adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba

(mely tulajdonjog bejegyzését **Vevő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten külön is kéri és **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárul ahhoz) **mégpedig**

-**Eladó** fent írtak szerinti **tulajdonjogának egyidejű törlése mellett**

(mely tulajdonjoga törlését **Eladó Meghatalmazottja útján** a jelen szerződés aláírásával külön is kéri és **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárul ahhoz).

4. **Eladó** az 1. pontban körülírt ingatlan **egésze** feletti tényleges hatalmat – a vételár teljes mértékű megfizetésére tekintettel - a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg engedi át a **Vevő részére**, aki ezen időponttól kezdődően húzza majd annak hasznait, s viseli bármilyen jogcímű terheit, valamint az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

Kalocsa, 2026. szeptember 25. napján.

.....
Mozga Jánosné
Eladó képviseletében, helyette és nevében
Szakács János Meghatalmazott

.....
Szakács Eszter
Vevő

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 6237 Keceli, Vasúti u. 16.
Adószám: 209624-0-02 Mátvás Kft. u. 2.
E-mail: dr.farago@t-online.hu

5. Felek a jelen szerződés aláírásával **nyilatkoznak**, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket arról, hogy a fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzés **feltétele**, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződésben foglalt jogügyletet **jóváhagyja**, illetve a jelen szerződést jóváhagyó záradékkal lássa el.

6. A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek és illetékek **kizárólag a Vevőt terhelik**. Szerződő **Felek kijelentik**, hogy okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról, általuk benyújtandó nyilatkozatokról és nyomtatványokról, mely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek.

Ezen tájékoztatásra figyelemmel **Vevő kijelenti**, hogy **vállalja** az 1990. évi XXIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontjában megkövetelt feltételek teljesítését, s ezen körülményekre tekintettel **kéri** az eljárásra illetékes adóhatóságtól az őt megillető **illetékmentesség figyelembevételét a vagyonszerzési illeték kiszabásakor**.

7. Szerződő **Felek és Meghatalmazott** büntetőjogi felelősségük tudatában **kijelentik**, hogy teljes cselekvőképés **magyar állampolgárok**, míg **Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti**, hogy szerző és teljes cselekvőképés **német állampolgár**.

Felek azt is rögzítik, hogy

-**Eladó és Vevő nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban**, továbbá, hogy

-**Eladó képviselőtét a jelen szerződés kapcsán Szakács János Meghatalmazott látja el teljes jogkörben a Kalocsán, 2026. március 19. napján kelt ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott meghatalmazás alapján.**

Vevő ezen túlmenően azt is kinyilatkozza, hogy

-**földműves**, figyelemmel arra a tényre, hogy 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott feltételeknek megfelel és mezőgazdasági igazgatási szerv a **földművesek nyilvántartásában** szám alatt nyilvántartja, így a jelen szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan feletti tulajdonjogot jogosult megszerezni,

Vevő kinyilatkozza azt is, hogy

-**Nemzeti Agrárgazdasági Kamari tagsággal rendelkezik, nyilvántartási száma:** és

-figyelemmel a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra **kinyilatkozza azt is**, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

8.**Vevő kijelenti**, hogy a jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzése a már tulajdonában és a hasznélvezetében levő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a földszerzési maximumot, illetve a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterület a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával **sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott birtokmaximumot.**

9.**Eladó – Meghatalmazottja útján** - a 2013. évi CXXII. tv. 15./A. §. - ában foglalt kötelezettségének eleget téve tájékoztatja a Vevőt és kinyilatkozza, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan *egésze* vonatkozásában a Dunapatajon, 2021.05.07. napján létrejött *haszonbérleti szerződés módosítás alapján 2021.02.22. napjától kezdődően 2026.12.31. napjáig* terjedő határozott időtartamra - 2.000,-(kettőezer) magyar Ft/AK/év összegű haszonbér kikötése mellett, melyet minden év november 30-ig kell teljesíteni. - **Szakács János** (születési neve:), születési helye és ideje: anyja neve:) 6328 Dunapataj,

Attila utca 2. szám alatti lakos 3. személy javára *hatályos földhasználati szerződés áll fenn haszonbérlet jogcímén* s erre figyelemmel **Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja**, hogy a 3. személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem** hosszabbítja meg és a harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony megszűnésétől ezen haszonbérleti joggal érintett ingatlan használatát másnak **nem** engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá **vállalja azt is**, hogy azt a harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony megszűnésétől számított 5 (öt) évig más célra **nem** hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.

10. **Vevő kijelenti**, hogy őt a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés szerinti sorrend d./ pontja szerinti ranghelye szerinti jogosulti csoportban elővásárlási jog illeti meg, mint *helyben lakó földművest*, figyelemmel a lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolt, több mint 3 éve (1998.07.13. napja óta) folyamatosan a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld fekvése szerinti **Dunapataj** település közigazgatási területén található *lakcímére*, amelyről **kinyilatkozza**, hogy az azonos az életvitelvitelszerű lakáshasználatának helyével.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdés b.) pontja szerinti *fiatal földműves privilegizáló körülményekkel* rendelkezik, így a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c.)-e.) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül 2. (második) ranghelyen illeti meg elővásárlási jog.

11. Szerződő **Felek megállapodnak** abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben rögzített jogügylet vonatkozásában harmadik személyeket a 2013. évi CXII. tv.-n kívüli jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultság illet meg, ebben az esetben az **Eladó -Meghatalmazottja útján** - jelen szerződés aláírásával **vállalja**, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül eleget tesz a 2013. évi CXXII. tv.-n kívüli jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal szemben fennálló közvetlen értesítési kötelezettségének.

Kalocsa, 2026. szeptember 25. napján.

.....
Mozga Jánosné
Eladó képviselőtében, helyette és nevében
Szakács János Meghatalmazott

.....
Szakács Eszter
Vevő

Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan **nyilatkoznak** továbbá, hogy legjobb tudomásuk szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai és földhasználói között nem található olyan személy aki a 2013. évi CXXII. tv-n kívüli elővásárlási joggal rendelkezik.

Továbbá a **2013. évi CXXII tv. 21.§. (1)** bekezdésében foglaltak alapján azt is **vállalja Eladó (Meghatalmazottja útján)**, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldi.

Eladó Meghatalmazottja a jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazza **ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet**, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldje, s az annak nyomán induló eljárásban képviselőtét ellássa, *aki ezen tartalmú meghatalmazást kifejezetten elfogadja.*

12. Szerződő Felek kölcsönösen és egybehangzóan **kinyilatkozzák**, hogy a jelen szerződés a Szerződő Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét teljesen és maradéktalanul tartalmazza.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadók.

14. Felek a jelen szerződés aláírásával **együttesen** meghatalmazzák **ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet** a jelen adásvételi szerződés **elkészítésére, ellenjegyzésére**, továbbá, hogy képviselőtük a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban – különös figyelemmel a **földhivatali eljárásban való képviselőtre (különösen a tulajdonjog bejegyzésre és tulajdonjog törlésre irányuló eljárásokra)** és a 2013. évi CXXII tv. 21.§. (1) bekezdése szerinti eljárásra - teljes jogkörben ellássa, helyettük és nevükben jognyilatkozatot tegyen, és a részükre megküldött, felhívásokat, határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket átvegye, továbbá a *jelen szerződésben és kapcsolódó okiratokban, dokumentumokban esetlegesen előforduló betű, szám, név és egyéb elírások javítására és kifejezetten kéri* a jelen jogügyletet tartalmazó szerződés jóváhagyó záradékkal ellátó mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket **ifj. dr. Faragó Gyula okiratszerkesztő ügyvéd (KASZ:36059734)** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyére való megküldését, *aki ezen meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.*

15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) **2025. március 6. napján** bevezette a B400E jelű digitális adatlapot. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a értelmében a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat az ügyfél az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon teszi meg, azaz a bejelentési kötelezettséget már nem a földhivatalhoz, hanem közvetlenül a NAV-hoz kell teljesíteni az illetékkötelezettség keletkezését (a bejegyzési engedély földhivatali beadását) követő 30 (harminc) napon belül.

Vevő kijelenti, hogy ezt a tájékoztatást megértette és kötelezettséget vállal arra, hogy annak alapján a **B400E jelű digitális adatlapot** az előírt határidőn belül benyújtja a NAV-hoz.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a jogügylet teljesedésbe menetelével, ill. végleges meghiúsulásával véget ér. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a NAV előtt a B400 adatlap kitöltése körében való tanácsadásra terjed ki, további eljárásra nem.

16. Felek jelen szerződést – melyet egyúttal tényvázlatsnak is tekintenek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megértés után helyben hagyólag aláírják és elismerik annak 1-1 eredeti – ügyvédi ellenjegyzéssel és szárazbélyegző lenyomattal ellátott - példányának átvételét.

Kalocsa, 2026. szeptember 25. napján.

Felek aláírásai:

.....
Mozga Jánosné
Eladó képviselőtében, *helyette és nevében*
Szakács János Meghatalmazott

.....
Szakács Eszter
Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **ifj. dr. Faragó Gyula ügyvéd** (székhelye: 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám, KASZ: 36059734) jelen szerződést **ellenjegyzem** és aláírással igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a **Szerződő Felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza és a **Szerződő Felek** és a **Meghatalmazott** aláírásainak valódiságát is tanúsítom. **Ellenjegyzem !**

Kalocsa, 2026. szeptember 25. napján.

ifj. dr. Faragó Gyula
ügyvéd

Dr. FARAGO UGYVEDI IRODA
Iroda: 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Aliroda: 6300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja
(napja): **2026. 10. 20.**
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő
első napja: **2026. 10. 21.** utolsó napja: **2026. 11. 19.**
E határidő jogvesztő!
Elektronikus közzététel megtörtént.
Levétel napja: aláírás