

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
Érk. dátuma:	2026 OKT 01.	Érk. száma:	
dátuma:		ikt. szám:	595189
Melléklet:	db	Előir. száma:	Ugyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Borsné Takács Judit szn.: , születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi száma: -
adóazonosító jele: , állampolgárság: magyar) 6050 Lajosmizse, Bene tanya 353. – tartózkodási hely: 8100 Várpalota, Tábormező utca 22. 4. em. 13. ajtó alatti lakos úgysis, mint Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje/Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje (**Továbbiakban: Eladó**)

másrészről

Herczeg Gáborné szn.: , (születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi száma: ,
adóazonosító jele: , állampolgárság: magyar) 6050 Lajosmizse, Dózsa György út 186. szám alatti lakos úgysis, mint Vevő (**Továbbiakban: Vevő**)

harmadrészről

Szilágyi Attila János szn.: , s (születési helye és ideje: F , anyja neve: ,
személyi száma: , adóazonosító jele: , állampolgárság: magyar) 6050 Lajosmizse, Bene tanya 353. szám alatti lakos úgysis, mint Haszonélvezeti jog jogosultja/Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja (**Továbbiakban: Haszonélvezeti jog jogosultja/Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja**) között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya

1.1.

Eladónak kizárólagos 1/1 tulajdoni arányú tulajdonában áll a **Lajosmizse külterület 0763/7 hrsz.** alatt bejegyzett a) alrészlet kivett tanya megnevezésű, 1767 m² területű; b) alrészlet legelő művelési ágú, 3. min. o., 1722 m² területű, 2,69 AK értékű; a földrészlet összesen: 3489 m² területű és 2,69 AK értékű **külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége. (Továbbiakban: Ingatlan)**

Eladó a tulajdonjogát az okirat szerkesztő ügyvéd által az ingatlan nyilvántartás rendszeréből 2026. október 01. napján lekért INYER/TULLAP/20261001/7169 E-hiteles tulajdoni lap (teljes, ügyleti) másolattal igazolja. Az Ingatlan tulajdoni lapjának E-hiteles másolatát a Szerződő felek megismerték és elfogadták. Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lapon II/9. sorszám alatt került bejegyzésre adásvétel jogcímen (a tulajdoni lapon Eladó neve: Szilágyiné Takács Judit, - névváltozás történt).

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásának napján az ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

- III/4-5. sorszám alatt, 209506/3/2024.03.18. bejegyző határozatszámom haszonélvezeti jog került bejegyzésre a Szilágyi Attila János (születési név: , születési idő és hely: , anyja neve: F
6050 Lajosmizse, Bene tanya 353. szám alatti lakos javára 2044.03.07-ig 20 éves időtartamra, továbbá a haszonélvezeti jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

A tulajdoni lap a fenti pontban rögzítetten kívül más hatályos – nem törölt – bejegyzést, feljegyzést vagy széljegyet nem tartalmaz.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lap fenti dátummal történt kibocsátása óta nem tett olyan jognyilatkozatot, illetve olyan cselekményt nem eszközölt, amely a tulajdoni lap adataiban változást eredményezne vagy eredményezhetne, továbbá ilyen tényről vagy körülményről tudomása nincs.

1.2.

Eladó eladja a Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban, úgy ahogy az a jelenben áll, összes természetes és jogi tartozékaival együtt – bejegyzett haszonélvezeti jogtól és biztosítása feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalomtól mentesen 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt Lajosmizse külterület 0763/7 hrsz. alatt bejegyzett ingatlan egészhez viszonyított 1/2 ed tulajdoni illetőségét.

1.3.

Szilágyi Attila János Haszonélvezeti jog jogosultja/Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére bejegyzett haszonélvezeti jogáról és haszonélvezeti jog biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilomról, mindennemű ellenszolgáltatás nélkül ingyenesen jelen adásvételi szerződésben lemond.

Borsné Takács Judit
Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje
Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje

Szilágyi Attila János
Haszonélvezeti jog jogosultja/
Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja

1.4.

Az Eladó és Vevő között jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása és a földhivatali tulajdonjog bejegyzése után osztatlan közös tulajdon jön létre egymás között 1/2-ed -1/2- ed tulajdoni arányban Szilágyi Attila János Haszonélvezeti jog jogosultja/Elidegenítési és terhelési tilalom jogosult javára bejegyzett 2044.03. 07 -ig 20 éves időtartamra haszonélvezeti jogtól és feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalomtól mentesen.

2. Az ingatlan vételára és a vételár megfizetésének módja

2.1.

A szerződő felek az **1.1. pontban megjelölt ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségének vételárát 7.000.000,- Ft-ban, azaz Hétmillió forintban** határozzák meg, melyet a felek egybehangzó nyilatkozattal az ingatlan értékével kifejezetten arányosnak állapítanak meg.

A szerződő felek a Földforgalmi tv. 8/A § (3) bekezdése alapján a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetniük külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is. Ezen kötelezettség alapján a felek a vételárát az alábbiak szerint határozták meg:

- a.) alrészlet kivett tanya értéke: 6.500.000,- Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint, melyből a föld értéke: 500.000,-, azaz Ötszázezer forint és a felépítmény értéke: 6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forint;
- b.) alrészlet legelő értéke: 500.000,-, - Ft, azaz Ötszázezer forint.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fentiekben megjelölt ingatlan vételárát, az ingatlan értékével arányosnak ismernek el. Szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő részéről, jelen szerződésnek feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2.2.

Vevő az ingatlan teljes vételárát az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére:

- Vevő az ingatlan teljes vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **7.000.000,- Ft, azaz Hétmillió forint** átutal Eladó részére Eladó nevében álló K&H Banknál vezetett 10410400-00000100-49805524 bankszámlaszámra. Eladó az utalást saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
 - Fellek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, ezen körülmény a jelen szerződés lehetetlenülését eredményezné, vagyis úgy kell tekinteni, mintha jelen szerződés létre sem jött volna.

Eladó a számlájára történő Vevő átutalását saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítésként ismeri el. Szerződő felek rögzítik, hogy a banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó nevében álló és jelen szerződésben megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárrész teljesítését követően köteles hitelt érdemlően eljáró ügyvéd felé igazolni a teljesítést. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával a vételár teljes és hiánytalan átvételét elismeri és nyugtazza.

3. A földforgalmi törvényben írt nyilatkozatok

3.1.

A szerződő felek kijelentik, hogy **Eladó és Vevő** és Haszonélvezeti jog jogosultja/Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja **magyar állampolgárok**, és az Eladó részéről a tulajdonjog átruházásának, a Vevő részéről pedig tulajdonjog megszerzésének törvényes akadálya nincs.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény és egyéb törvény rendelkezései alapján elővásárlási jog őt nem illeti meg.

Alulírott Vevő kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzése nem ütközik a mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. §-ának (2) bekezdésében írt korlátozásba, mivel földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként (magyar állampolgár) a birtokában álló föld területnagysága a jelen jogüggyellett megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő tudomással bír arról, hogy a szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.

Alulírott Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy **az adásvétel tárgyát képező föld használatát - a 11.§-ban és a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bek. d.) pontjában foglalt eseteket kivéve- másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.**

Borsné Takács Judit

Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje
Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje

Szilágyi Attila János

Haszonélvezeti jog jogosultja/
Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja

Továbbá vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő tudomással bír arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdés a.), aa.), ab.), ac.), b.) és c.), d.), e.), f.), g.) pontjában meghatározottak alkalmazása nem minősül a használat átengedésének.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdés).

A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti. (2013. évi CXXII. törvény 15/A. §)

Alulírott Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdésére).

Alulírott Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése).

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló **179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §** alapján nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

4. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

4.1.

A teljes vételár kifizetésére tekintettel Borsné Takács Judit Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje/Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja ahhoz, hogy Herczeg Gáborné, mint Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az 1.1. pontban megjelölt Lajosmizse külterület 0763/7 hrsz.-ú ingatlan egészéhez viszonyított 1/2-ed tulajdoni illetőségére adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Herczeg Gáborné Vevő kéri tulajdonjogának 1/1 tulajdoni arányban történő bejegyzését az adásvétel tárgyát képező Ingatlan egészéhez viszonyított 1/2-ed tulajdoni illetőségére adásvétel jogcímén.

Szilágyi Attila János Haszonélvezeti jog jogosultja/Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt adja ahhoz, hogy Herczeg Gáborné Vevő 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjoga a Lajosmizse külterület 0763/7 hrsz.-ú ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségére bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímen, és ezzel egyidejűleg a Lajosmizse külterület 0763/7 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a javára bejegyzett haszonélvezeti jog 2044. 03. 07. napjáig 20 éves időtartamra és a biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalommal együtt jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul törlésre kerüljön.

Szerződő felek együttesen kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Lajosmizse külterület 0763/7 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségére történő Vevő 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg Eladó bejegyzett 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjoga - jogcím: adásvétel - törlésre kerüljön az Ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségéről.

5. Birtokátruházás

5.1.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel a mai napon a Vevő birtokába ruhazza az adásvétel tárgyát képező ingatlant, attól az időtől kezdődően a Vevő húzza az ingatlan hasznait, viseli a terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

5.2.

Eladó köteles a fenti birtokbaadásig az ingatlan mostani állagát megőrizni, egyúttal tudomásul veszi, hogy a birtokbaadás napjától az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.1.pontban körülírt ingatlan nem terhel, és igénymentes, - azt semmilyen közüzemi költségartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközeinek felhasználásával helytállni tartozik.

Az Eladó szavatosságra vonatkozó nyilatkozatai mind a jogszavatosságra, mind a kellékszavatosságra kiterjednek.

Eladó szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozná, illetve korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezik.

Borsné Takács Judit
Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje
Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje

Szilágyi Attila János
Haszonélvezeti jog jogosultja/
Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja

Eladó büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

Eladó szavatolja azt is, hogy az eladott ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét sem, az Eladó kijelenti, hogy önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni az ingatlannal.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladó szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy a jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:120.§-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.

Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz és a szerződésben hivatkozottakon felül nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, ami az Eladó ellen az ingatlanra vonatkozólag folyamatban vagy függőben lenne vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az ingatlant, vagy annak a szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

5.3.

A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés megkötése előtt tájékoztatást adott az Eladónak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításával összefüggésben (a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint) fennálló kötelezettségéről, amely szerint az Eladó köteles az Ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevőnek bemutatni. Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés b) pontja alapján a rendelet hatálya nem terjed ki az évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt lakhatás és pihenés céljára használt épületre.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet alapján a tulajdonosváltozáskor az ingatlan villamos biztonsági felülvizsgálata kötelező, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum nem áll rendelkezésre. A tájékoztatás tudomásulvételét a Felek jelen Szerződésen elhelyezett aláírásukkal igazolják.

5.4.

Szerződő felek tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd kioktatását, mely szerint az 1.1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó közművek átírását az e-bejelentő.gov.hu címen ingyenesen kérhetik.

5.5.

A szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat nem alkotott jogszabályt a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény és a helyi önzonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet alapján.

6. Vegyes rendelkezések

6.1.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály általi jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A 2013. évi V. törvény 6:118.§-a kimondja, hogy ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés, megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, jóváhagyó nyilatkozatnak megtételéig, a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. E szerint a 2013. évi V. törvény 6:117. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghíúsulása esetére csorbítja vagy meghíúsítja. A 2013. évi V. törvény 6:118.§ (3) bekezdése alapján a szerződés nem válik hatályossá, ha a, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, a jóváhagyását nem adja meg.

6.2.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a 2013. évi CXXI. törvény (Földforgalmi tv.) 21. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéséről, amely szerint "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 tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Továbbá

Borsné Takács Judit
Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje
Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje

Szilágyi Attila János
Haszonélvezeti jog jogosultja/
Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja

Herczeg Gáborné
Vevő

a 21. § (1a) pontja rendelkezik arról, hogy „Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.” Fentieken túlmenően a Földforgalmi törvény 21. §(1b) pontja alapján „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd fenti tájékoztatását megértették és elfogadják.

6.3.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jogosultakkal való közlés érdekében megküldésre kerül az ingatlan fekvése szerinti illetékes polgármesteri hivatal jegyzőhöz, aki 30 napra hirdetményi úton közzé teszi a szerződést. Amennyiben elővásárlási jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog megszerzője tudomásul veszi, hogy köteles megfizetni a szerződéskötéssel járó valamennyi felmerült és igazolt költséget.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint meghatározott személyeket meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg, aki azt a vonatkozó törvényi rendelkezések szerint gyakorolhatja. A felek tudomással bírnak arról, hogy ezen elővásárlási jog jogszerűen gyakorlása esetén a sorban előbb álló elővásárló a Vevő jogaiba léphet.

Amennyiben az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalásának megerősítéseként foglaltot fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összegét az eladó javára dr. Törökné dr. Kemenczei Henrietta okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni, amennyiben igazolásra kerül okiratszerkesztő/letétkelző ügyvéd részére az, hogy az Eladó és a Vevő a megfizetett vételárral egymással elszámolt. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévé részére visszajár.

Abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette a fenti rendelkezések érvényesek.

6.4.

A szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó, valamint az illetéktörvény e szerződés vonatkozásában releváns rendelkezéseit ismerik, azokról eljáró ügyvéd részükre kellő tájékoztatást megadta, melyet megértettek és elfogadtak. A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, és azokat megmagyarázást követően megértettek és tudomásul vettek.

Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az Itv. 19§ alapján 4 % vagyonszerzési illetéket köteles fizetni.

Eladó jövedelemszerzésére a személyi jövedelemadóra vonatkozó törvény rendelkezései irányadóak.

6.5.

A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, valamint a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes költség Vevőt terheli.

Borsné Takács Judit
Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje
Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje

Szilágyi Attila János
Haszonélvezeti jog jogosultja/
Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja

A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, és azokat megmagyarázást követően megértették és tudomásul vették.

Felek rögzítik, hogy az esetleges jogvitájukat peren kívül próbálják rendezni. Ennek eredménytelensége esetén kikötik a Kecskeméti Járásbíróság és a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

6.6.

A szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Törökné dr. Kemenczei Henrietta 6050 Lajosmizse, Ybl Miklós utca 3. egyéni ügyvédet jelen adásvételi szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a jelen jogügylettel kapcsolatosan Vevő 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzésére Fenti ingatlan – Lajosmizse külterület 0763/7 hrsz. – 1/2-ed tulajdoni illetőségére és Eladó bejegyzett 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogának a törlésére a Fenti Ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségéről és Szilágyi Attila János bejegyzett haszonélvezeti joga és feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésére kerüljön és a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. előtti teljes jogkörrel történő képviselőre, illetve a B400E adatlap elkészítésére és aláírására beadására a NAV Bács-Kiskun Megyei Igazgatóságához. A meghatalmazás kiterjed továbbá a jelen adásvételi szerződés és egyéb okirat utólagos javítására és módosítására, illetve a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. előtt eljáró ügyvédként az általa benyújtott jelen adásvételi szerződés alapján indult ügyiratba való későbbi betekintésre való jogosultságra és továbbá az ingatlan-nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez szükséges kérem aláírására és illetve a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály előtti hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás lefolytatására és a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem aláírására is. Eljáró ügyvéd a fenti megbízásokat és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédként ezzel elfogad. A Szerződő felek hozzájárulnak adóazonosító jelük kezeléséhez.

Szerződő felek a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik és kijelentik, hogy a jelen szerződés valamennyi megállapodásukat, valamint személyes adataikat akarataiknak megfelelően tartalmazza, nem kérik külön tényvázlat felvételét.

Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

6.7.

A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli. Felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. alapján – a fenti tájékoztatásra tekintettel – a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, aki az ily módon felvett adatokat a Pmt. és az ügyvédi eljárásra vonatkozó egyéb jogszabályok alapján köteles kezelni. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró és ellenjegyző ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban a Szerződő feleket megfelelő módon azonosította. Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzatban megkövetelt adatokat tartalmazza. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmosás törvényi fogalmáról megértették. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy ingatlanszerzésük, illetőleg jelen ingatlan jogügyletük nem irányul pénzmosásra.

A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. A Felek kijelentik, hogy ők maguk, közeli hozzátartozójuk vagy a velük szoros kapcsolatban álló személy(ek) kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. Szerződő Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon felhívását, hogy az okiratot aláírás előtt figyelmesen olvassák végig, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték és amennyiben a szerződés bármely rendelkezésével kapcsolatban kérdéseik, észrevételeik merültek fel, azt aláírás előtt jelezzék, illetve tisztázzák. Az Eladó felelősséggel tartozik az általa megadott, és az eljáró ügyvéd által a jelen okiratba foglalt bankszámlaszám helyességéért, továbbá minden szerződő fél felelősséggel tartozik az általa megadott, és az eljáró ügyvéd által a jelen okiratba foglalt személyes adat helyességéért. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben az eljáró földhivatal bármely okból (pl. hiánypótlás) a jelen szerződés kijavítását, kiegészítését, módosítását igényli, úgy a földhivatali határozatnak megfelelő tartalommal, módon, mennyiségben és időben történő módosító okiratot és/vagy új szerződést írnak alá azzal, hogy a módosítás/új szerződés egyik fél számára sem jelenthet nagyobb terhet a jelen szerződésben foglaltaknál.

6.8.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem kényszerítette rá a Szerződő feleket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást

Borsné Takács Judit

Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje
Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje

Szilágyi Attila János

Haszonélvezeti jog jogosultja/
Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja

Herczeg Gáborné

és ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják, és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés e jogcímen történő megtámadásáról.

A 2021. évi CXLV. törvény 3/A. § (2) bekezdése alapján jelen szerződésre az Inyvt. 35. § (3) bekezdését és a 36. §-át, 39. § (5) bekezdését, 40. § (4) és (5) bekezdését, 42. § (2) bekezdését és 46. §-át nem kell alkalmazni. Jelen adásvételi szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) példány a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdésében meghatározott biztonsági okmányon készült.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasás, megmagyarázás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt: minden tévedéstől, megtévesztéstől, kényszerítől és befolyástól mentesen helybenhagyólag írják alá, és abból egy – egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Lajosmizse, 2026. október 05.

Borsné Takács Judit
Eladó/Haszonélvezeti jog kötelezettje
Elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje

Szilágyi Attila János
Haszonélvezeti jog jogosultja/
Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja

Herczeg Gáborné
Vevő

dr. Törökné dr. Kemenczei Henrietta ügyvéd (6050 Lajosmizse, Ybl Miklós utca 3., Kecskeméti Ügyvédi Kamara nyilvántartási szám: 743, KASZ: 36070622.) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, továbbá tanúsítom, hogy a szerződő felek azonosítását elvégeztem, mely után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI.20.) MÜK Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített aláírással rendelkezem."

Ellenjegyzem:

Lajosmizse, 2026. október 05.

dr. Törökné dr. Kemenczei Henrietta
ügyvéd (KASZ: 36070622)

Közzététel időpontja: 2026. 10. 20.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló 30 napos határidő

- első napja: 2026. 10. 21.

- utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2026. 11. 19.

