

**Adásvételi szerződés külterületi tanya és gyümölcsös művelési ágú
termőföldingatlan tárgyában**

amely alulírott napon és helyen létrejött egyrésről:

Paksi József szül. név: ..

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakóhely: 5124 Jászágó, Petőfi út 34.

Személyi azonosítója:

Adóazonosító jele:

Állampolgársága: magyar

mint az alább részletesen megjelölt külterületi ingatlan kizárólagos tulajdonosa

mint eladó / a továbbiakban, eladó/

másrészről:

Horváth Balázs szül.neve:

földműves

Bejegyző határozat száma:

Szül.hely és idő:

., Anyja neve:

Lakóhely: 5124 Jászágó, Rákóczi út 18.

Személyi azonosítója:

Adószám:

Állampolgársága: magyar

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilv.szám:

FELIR azonosító:

mint vevő / a továbbiakban, vevő /

között az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek megállapítják, hogy a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában a jászágói külterületi 064/8. hrsz. alatt felvett, kivett tanya, gyümölcsös művelési ágú (2 min. o.) összesen 5012 n.méter területű, melyből a tanya területe 3063 n.méter, míg a gyümölcsös 1949 n.méter, valamint a gyümölcsös tekintetében 8,13 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan 1/1 arányban eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

Eladó örökre és visszavonhatatlanul eladja a fent megjelölt nevén álló ingatlan tulajdonjogának egészét a közösen és kölcsönösen megállapított 2.000.000,-Ft azaz Kettőmillió forint vételárért.

Az ingatlan 2.000.000,-Ft összegű vételárán belül a./ a tanya alul fekvő föld vételárát felek 400.000,-Ft összegben állapítják meg, míg az alulfekvő földön b./ egy felújítandó állapotban levő 70 n.méter alapterületű tanyaépület, egy magtárat és állattartó épületet magába foglaló

Készítette és ellenjegyezte:

KASZ: 36065742

Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2026. 10. 05.

Paksi József
Eladó

Horváth Balázs
Vevő

felépítmény található, melyek teljes vételáron belüli vételáraként 1.100.000,-Ft összeget állapítanak meg felek, míg c./ a gyümölcsös, mint ültetvény vételárát 500.000,-Ft összegben állapítják meg.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyán, azaz a bekezdésben feltüntetett ingatlanon 1949 n.méter területű gyümölcsössel betelepített földrészlet, mint ültetvény található, azonban ezt meghaladóan további ültetvény nem található, illetve nincsen a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

2./ Vevő a jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában részletesen körülhatárolt ingatlan tulajdonjogának egészét megtekintett és részletesen megismert állapotban ezennel eladótól minden tartozékával és alkotórészeivel együtt 1/1 arányban megvásárolja.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződésbe foglalt tulajdonszerzése nem ütközik a hivatkozott törvény fenti bekezdésében részletezett szerzési korlátozásba.

A Földforgalmi törvény 15/A. § vonatkozásában eladó előadja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra az illetékes földhasználati nyilvántartás adatai nincs bejelentett földhasználó.

Vevő jelen okiratban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. § (4) bekezdése rendelkezései szerint is nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal, így nem kell nyilatkoznia arról, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000-et.

Vevő, mint földműves kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában őt elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) **18. § (1) bekezdésének d) pontja szerint illeti meg, azaz vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.**

3./ Vevő az 1./ pontban megjelölt 2.000.000,-Ft azaz Kettőmillió forint teljes vételárát az alábbi módon fizeti meg eladó felé:

Vevő legkésőbb a jelen szerződés 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti előzetes elbírálást követő hirdetményi úton történő közzétevése 30 napos határidejét követően a jegyzőnek

Készítette és ellenjegyezte:

Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2026. 10. 05.

KASZ: 36065742

.....
Paksi József
Eladó

.....
Horváth Balázs
Vevő

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 22. § alapján az általa eszközölt további hatósági jóváhagyásra történő továbbítás során kibocsátott jóváhagyó tartalmú határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított legkésőbb 5 naptári napon köteles teljesíteni eladó felé banki átutalás útján az eladó jelen okiratba foglalt kifejezett rendelkezése alapján eladó felesége, **Paksi Józsefné** sz.n.

Anyja neve :
Születése helye és ideje :
Lakóhelye : 5124 Jászágó, Petőfi út 34.

OTP Bank Nyrt. által vezetett 11773456-21204735 számú számlájára. Eladó a vételár átutalás útján történt teljesítését saját kezéhez történt teljesítésnek elfogadja.

Eladó a fenti feltétel teljesülése esetén a vételár hiánytalan összegének átvételét jelen okiratszerkesztő ügyvéd által készített és ellenjegyzett, jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi okirati letétbe helyezett külön tulajdonjog-bejegyzési engedélyt is tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény aláírásával ismeri el és nyugtázza.

Eladó a fenti nyilatkozatot 2 azaz Kettő munkanapon belül teljesíti írásban okiratszerkesztő ügyvéd felé, melynek elmaradása esetén vevő is jogosult az átutalást teljesítő pénzügyi szolgáltató eredeti, hiteles átutalást igazoló bizonylata okiratszerkesztő ügyvéd felé történő átadásával igazolni a fenti teljesítést.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, a jelen szerződés nem jön létre érvényesen. Ez esetben felek a fenti vételár alkalmazása mellett új szerződést kötnek.

4./ Eladó szavatosságot vállal az általa jelen adásvételi szerződés keretében eladott ingatlan tulajdonjogaért, per-, teher- és igénymentességéért.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant terhelő köztartozása. Amennyiben bármilyen ilyen természetű igény felmerülne, úgy azt költségvonzatával együtt eladó köteles rendezni.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírását követően a jóváhagyó határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételéig egyik fél sem jogosult a jelen szerződéstől elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani.

5./ Eladó előadja, hogy a Földforgalmi törvény 21. § szerinti hatósági eljárásokat követő jóváhagyó tartalmú jogerős határozat kézhezvételétől számított legkésőbb 5. naptári napon megfizetett vételár megfizetésével egyidejűleg az ingatlan adásvétel jogcímével a vevő birtokába átadásra kerül, aki attól a naptól kezdve tulajdonosként viseli az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

Készítette és ellenjegyezte:
KASZ: 36065742

Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2026. 10. 05.

Paksi József
Eladó

Horváth Balázs
Vevő

6./ Vevő a jelen adásvételi szerződést – annak hirdetményi közlését és hatósági jóváhagyását követően 30 napon belül – a vételár hiánytalan megfizetéséről szóló engedéllyel együttesen benyújtott tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel benyújtja az illetékes Földhivatali Osztály 1. felé azzal, hogy vevő vétel jogcímével kéri az ingatlan tulajdonjogának 1/1 arányban történő bejegyzését az ingatlanügyi hatósági nyilvántartásba

Eladó kijelenti, hogy a jelen okiratszerkesztő ügyvéd által készített és jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi okirati letétbe helyezett tulajdonjog-bejegyzési engedélyt tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt külön okiratban adja kifejezett, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a tulajdonjog a vételár hiánytalan megfizetését követően vétel jogcímével vevő javára tulajdonjogának egyidejű törlése mellett a fenti arányban bejegyzésre kerüljön az illetékes ingatlan-nyilvántartásba.

7./ Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költség, az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése vevőt terheli, aki annak okán, hogy földművesnek minősül illetékmentességben részesül.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja eladót, hogy a jelen szerződésből eredő vételár vonatkozásában személyi jövedelemadó bevallást sem kell eladónak teljesítenie, és személyi jövedelemadófizetési kötelezettség sem terheli.

Egyebekben felek rögzítik, hogy jelen ügyvéd által ellenjegyzett okirat tartalmazza vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét és alábbi nyilatkozatát, mely kötelezettségvállalás arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek egyébként megfelel. A vevő jelen okiratba foglalt előbbi nyilatkozatát tartalmazó jelen okiratot eladó az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az állami adó- és vámhatóság a vevő terhére állapítja meg.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan birtokbaadásától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földművesként mezőgazdasági tevékenysége céljára hasznosítja.

8./ Vevő vállalja, hogy az ingatlan 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 – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Mivel a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincsen földhasználatban, ezért a szerző félnek, mint vevőnek nem kell külön kötelezettséget vállalnia arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

Készítette és ellenjegyezte:

Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2026. 10. 05.

KASZ: 36065742

Paksi József
Eladó

Horváth Balázs
Vevő

b) megszűnését követő időre az 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése szerint jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy vele, mint vevővel azaz szerző féllel szemben a fent hivatkozott szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az ingatlan tulajdonjogának átruházását, illetve megszerzését jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák. Felek személyazonosító igazolványuk, lakcímet igazoló hatósági igazolványuk és adóigazolványuk felmutatásával igazolták személyes adataik valódiságát okiratszerkesztő ügyvéd előtt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint. Felek kifejezett hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okiratokról másolatokat készítsen, és adataikat kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabály rendelkezései szerint, és elvégezze JÜB ellenőrzésüket.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 1.§ (3) bek. alapján eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. (továbbiakban: Hövtv.) szerint Jászágó településen jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó önkormányzati rendelet van hatályban, azonban ez a rendelet vevő vonatkozásában nem értelmezhető a jelen szerzéssel összefüggésben helyben lakása okán.

10./ Eladó és Vevő valamint okiratszerkesztő ügyvéd között a megbízási szerződés a jelen okiratba foglalt tartalmú szerződés megszerkesztésére jött létre, mely szerződést felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek megbízzák dr. Bolla Ilona ügyvédet a jelen szerződéssel kapcsolatos minden további ügyintézással, hirdetményi úton történő közlések iránti kérelem jegyző majd illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv majd ismét jegyző felé meghatalmazottjukként történő benyújtásával, és meghatalmazzák az illetékes Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartási Csoportja előtti képviseletükkel a tulajdonjog-bejegyzése iránti eljárásban. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat megszerkesztésére valamint a fenti jogi képviselők ellátására létrejött megbízást jelen okirat aláírásával elfogadta.

A jelen adásvételi szerződésből eredő per esetére felek kikötik az ingatlan fekvése szerint

Dr. Bolla Ilona

Készítette és ellenjegyezte: Jászágó, Jászágó utca 23. Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2026. 10. 05.
KASZ: 36065742

Paksi József
Eladó

Horváth Balázs
Vevő

illetékes bíróság kizárólagos illetékességét, és annak az okirat aláírásával egyidejűleg alávetik magukat.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli (adatkezelés jogalapja: olyan szerződés teljesítésének szükségessége, amelyben az érintett az egyik fél). Az adatkezelésről szóló részletes tájékoztatást a Felek eljáró ügyvédtől megkapták. A felek tudomásul veszik, hogy az adataikban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)–(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni.

A felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Felek megállapodnak, hogy megbízott okiratszerkesztő ügyvéd jelen üggyel kapcsolatos szerződésszegésért való felelőssége korlátozott: a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd – a szándékos bűncselekménnyel okozott károk kivételével – bármilyen jogcímen vele szemben támasztott anyagi igények tekintetében csak és kizárólag az ügyvédi felelősségbiztosítása által fedezett összeg erejéig, illetve azon belül is a Műbse által elfogadott összeghatárig vállal anyagi felelősséget, minden ezen felül jelentkező anyagi igény kizárt. A felek rögzítik, hogy az ügyvédi felelősségbiztosító bármely okból történő mentesülése esetén a Megbízottat fizetési kötelezettség nem terheli, kártérítés, sérelemdíj stb. fizetésére nem köteles.

A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján a felek fejlécben rögzített lakóhelyére küldött bármely értesítés az alábbi időpontokban minősül kézbesítettnek: személyes átadás esetén az igazolt átvétel napja, elsőbbségi ajánlott, tértivevényes levél esetén az igazolt átvétel napja.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók. Jelen szerződést a felek elolvasás és kellő megértés után, mint akarattukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtak.

Jászberény, 2026. 10. 05.

Paksi József
Eladó

Horváth Balázs
Dr. Bolla Ilona
Ügyvéd

5100 Jászberény, Gyöngyös utca 11.

Ellenjegyzem! Jászberényben, 2026. év 10. hó 05. napján
KASZ: 36065742

Dr. Bolla Ilona
Ügyvéd

5100 Jászberény, Gyöngyös utca 11.

Feljegyzési számadék: JAK/907/2026. Jászberény
Kormányzati portálon kifüggesztés: 2026. 10. 21.
HATÁRIDŐ ELSŐ NAPJA : 2026. 10. 22.
HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA : 2026. 11. 20.
E HATÁRIDŐ TÖRVÉNYSZÖVEG!

MOLNÁR DÓRA
HELYETTESÍTŐ JEGYZŐ

Jászberény, 2026. 11. 23.

Levél napja: 2026. 11. 23.