

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Katona József

(szül.:

, SZ.SZ.: -

anyja neve:

lakcím:

6328 Dunapataj Tavasz utca 11., adóazonosító száma:

szig.szám:

bankszámlaszám: MBH Bank NyRT:

magyar állampolgár), mint **eladó**

(továbbiakban eladó)

és

másrészről:

Hegedűs Csaba

(szül.:

, SZ.SZ.: -

anyja neve:

lakcím:

6326 Harta, Széchenyi István utca 60. szám, adóazonosító száma:

Agrárkamara száma:

családi gazdaság tagja:

földműves nyilvántartási száma:

Kalocsai Járási Földhivatal, szig.szám:

magyar állampolgár), mint **vevő**,

(a továbbiakban: vevő) együttesen, mint **szereződő felek** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Az **eladó** kijelenti, hogy a **Harta külterület 047/14. hrsz** alatt jegyzett, a természetben **6326 Harta, külterület, szántó** művelési ágú, **1,9162 ha** területtel nagyságú, **47,24 AK** értékű ingatlannak az ingatlan tulajdoni lapján – **eladó: II/8. sorszáma** alatt bejegyezten **2363/4725 arányban a tulajdonosa**.
2. Az **eladó eladja**, a **vevő megveszi** az **1. pontban** részletezett **2363/4725 arányú**, azaz **2363/4725 arányú** (0,9583 ha, 23,63 AK) tulajdoni illetőségű ingatlant (a továbbiakban ingatlan). A **vevő** az ingatlant a szerződéskötéskor megtekintett állapotában vásárolja meg úgy, ahogyan az a természetben áll és megtalálható, valamennyi természetes és törvényes tartozékával együtt.
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
- **I/2. alatt** bejegyző határozat, érkezési idő: 33054/1997.03.05. Önálló szöveges bejegyzés: a 047/1 megosztva 047/3-047/37 hrszámú földrészletekre.
3. A **szereződő felek** az **1. pontban** körülírt, a vétel tárgyát képező ingatlan vételárát **kölcsönös megegyezéssel mindösszesen 2.500.000.- Ft** azaz Kettőmillió ötszázezer forintban határozták és állapították meg.
4. A **vevő** a **3. pontban** megjelölt vételárért az **1. pontban** részletesen körülírt ingatlant **megvásárolja**. A **vételár megfizetése jelen szerződés aláírásakor történik, átutalással történő teljesítéssel**, az **eladó** által jelen szerződésben megadott bankszámlára.
Az **eladó** a vételár megfizetésének ezen pontban írt módját és idejét elfogadja, a teljes vételár átvételét **jelen okirat aláírásával is elismeri** és nyugtázza, kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Jogi képviselő felé **igazolja** a vételár részére történő teljesítését.
5. Az **eladó** kijelenti, hogy **szereződéskötésben nem korlátozott, cselekvőképes magyar állampolgár**, gondnokság alatt nem áll, és ilyen eljárás sincs ellene folyamatban, tulajdonszerzése egyéb jogi korlátozás alá nem esik, szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező, az **1. pontban** részletezett ingatlan per-, teher, és igénymentességéért, annak vonatkozásában semmi nemű köztartozása nincsen.
6. Az **eladó** kijelenti továbbá, hogy adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások az ingatlant nem terhelik, harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, vagy követelése, amely a **vevő** tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében változást nem kérelmezett, változásokról nem tud, a most megtekintett tulajdoni lap a valóságot tükrözi. Eljáró ügyvéd a tulajdoni lap nem megfelelősége tekintetében felelősségét kizárja, a tulajdoni lapon széljegy, teherbejegyzés nem szerepel.

Katona József
eladó

Hegedűs Csaba
vevő

Kunczné Dr. Varga Rozália
Ügyvéd
6326 Harta, Kékesi út 7.
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

7. A **vevő** kijelenti **szerződéskötésben nem korlátozott, cselekvőképes magyar állampolgár**, gondnokság alatt nem áll, és ilyen eljárás sincs ellene folyamatban, tulajdonszerzése egyéb jogi korlátozás alá nem esik, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi CXXII. törvényben (továbbiakban Földforgalmi tv.) a földforgalmi törvény **5. § 2. pontja** szerint belföldi természetes személy: a magyar állampolgár, a **7., 9. pontjai** szerint: földműves, helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának a helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik. A vétel tárgyát képező ingatlanban 2024. 01.18. óta **tulajdonostárs**.
8. A vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés d) pontja szerint - az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül - elővásárlási jog illeti meg.**
9. A **vevő** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti,
- 9.1. hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt, a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek-ben meghatározott földszerzési maximumot (300 ha) nem haladja meg, a Földforgalmi törvény 13.§-ára tekintettel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- 9.2. az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személyt illető használat esetén kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a **9.1.** pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,
- 9.3. a Földforgalmi törvény 14.§-ára tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, és nem állapítottak meg a terhére földvédelmi bírságot.
- 9.4. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- 9.5. Az **eladó** és a **vevő** a Földforgalmi Törvény 15/A. §-ára hivatkozással kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a szerződéskötés időpontjában hatályos földhasználati szerződés **érinti** 2021. december 01. napjától 2031. december 30. napjáig szóló határozott időtartamra, a használatért a **haszonbérlet** 3.004 Ft/AK/év bérleti díjat fizet meg haszonbérbeadó részére, a 2026. évi bérleti díj már vevőt illeti meg.
- 9.6. **Szerződő Felek** és eljáró jogi képviselő kijelentik, hogy a helyi önkormányzatok jogszabályáról szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Hövtv.) szerint, az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet volt, de azt az Önkormányzat képviselő testülete 2026. május 27.-ei dátummal 6/2026.(V.27) számú rendeletével visszavonta, az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet **2026. május 28-tól nincs hatályban.**
10. A **Szerződő felek** tudomással bírnak arról, hogy
- 10.1. jelen adásvételi szerződést az **eladónak** a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint
- 10.2. a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles

Katona József
eladó

Hegedűs Csaba
vevő

DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
Kunczné Dr. Varga Rozália
Ügyvéd
Adószám: 59589620-1-23
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi,

- 10.3. a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított **15 napon belül** döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét; valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.
- 10.4. az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot, a nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.
- 10.5. a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a jelen pont 4. alpontja szerinti határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot,
- 10.6. a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a Tv.21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a Tv. végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerinti közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott anonimizált adásvétel szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére,
- 10.7. a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezését követően döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, vagy annak megtagadásáról,
- 10.8. az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán és a tagok egyenlő szavazati javán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) foglal állást,
- 10.9. a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.
11. A **Felek** kijelentik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti, **vevőt** előző elővásárlási jogosult az abban foglalt elővásárlási jogával él, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerv szerinti **vevő** helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot, úgy a jog jogosultja a **vevő** helyébe lép, és jelen szerződésben foglalt feltételekkel jogosult az ingatlan megvásárlására és birtokba vételére.
12. Az **eladó** kijelenti, hogy más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog a vétel tárgyát képező ingatlan kapcsán nem áll fenn.
13. Az **eladó** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy **vevő** tulajdonjoga **2363/4725 arányban** az **1. pontban** részletezett ingatlanra, **adásvétel** jogcímen bejegyzésre kerüljön.
14. A **szerződő felek** kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan **birtokba** adására **2027. február 01.** napjáig kerül sor.
15. A **vevő** kérelmezi az illetékes földhivataltól az **1. pontban** megjelölt ingatlanra a **tulajdonjoga 2363/4725** arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, **adásvétel** jogcímen.
16. A **vevő** tudomásul veszi, hogy az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan felmerülő költségek és a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetése Őt terheli.

Katona József
eladó

Hegedűs Csaba
vevő

KUNCZNÉ DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
246 Harta, Kékesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

A **vevő** kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért szerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. p) pontja alapján **illetékmentes**.

17. Valamennyi **szerződő fél**: vagyis **Katona József eladó, és Hegedűs Csaba vevő, mint meghatalmazók** a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák/megbízják **Kunczné Dr. Varga Rozália Ügyvédet** – 6326 Harta, Kékesi út 7. szám KASZ szám: 36064210 - hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, valamint a jogügylet lebonyolítása során az illetékes földhivatal, illetve a mezőgazdasági szakigazgatási szerve előtt és minden más esetlegesen érintett hatóság előtt őket teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben eljárjon, meghatalmazzák a **vevő** javára történő tulajdonjog bejegyzésével, **eladó** tulajdonjogának töröltetésével, meghatalmazzák továbbá a bejegyzés alapjául szolgáló kérelmek aláírásával, meghatalmazzák továbbá az ingatlanügyi hatóságnál az iratokba történő betekintéssel, a **NAV előtt csak és kizárólag a B400E adatalap elektronikus benyújtására szólóan**.

Eljáró és meghatalmazott jogi képviselő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2) bek-ben foglaltaknak megfelelően a jogügylet készítésére és ellenjegyzésére a **meghatalmazást valamennyi meghatalmazótól** jelen okirat ellenjegyzésével **elfogadja**.

Eljáró és meghatalmazott jogi képviselő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2) bek-ben foglaltaknak megfelelően a jogügylet készítésére és ellenjegyzésére a **meghatalmazást valamennyi meghatalmazótól** jelen okirat ellenjegyzésével **elfogadja**. A meghatalmazás az Inyvtv. Vhr. 116. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. február 01. napjáig hatályos.

Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, **szerződő felek** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a **szerződő felek** további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az ingatlan fekvése szerinti illetékes kormányhivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon.

18. A **szerződő felek** tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az Ügyvédi Kamara előírásainak megfelelően a jogügylet biztonsága érdekében köteles a **Felek** személyazonosító okmányáról fénymásolatot készíteni és megőrizni.

Eljáró ügyvéd a **Felek** személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírtak szerint adhat. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a **Felek** a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályait tekintik irányadónak.

19. A **szerződő felek** jelen szerződés mellékleteként szereplő tényvázlatot megismerték és elfogadták, az adó- és illeték szabályok adásvételre vonatkozó előírásairól szóló tájékoztatást megértették. A **szerződő felek** kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadottaknak mindenben megfelelően készült el, az teljes mértékben az általuk előadottakat tartalmazza, továbbá elfogadják, hogy a szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Katona József
eladó

Hegedűs Csaba
vevő

Kunczné Dr. Varga Rozália
Ügyvéd
6326 Harta, Kékesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel összefüggő teljes körű ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést, amely 19 (tizenkilenc) fő pontból és 5 (öt) számozott oldalból áll, **szerződő felek** elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal azt mindenben megegyezőt, eljáró és meghatalmazott jogi képviselő előtt aláírták.

Jelen okirat 9 (kilenc) – amelyből egy biztonsági okmányon – egymással szó szerint megegyező, magyar nyelvű eredeti példányban készült.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés 1 (egy) – 1 (egy) példányban való átvételét **szerződő felek** jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Harta, 2026. szeptember 24.

Katona József
eladó

Hegedűs Csaba
vevő

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉS

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Kunczné Dr. Varga Rozália** (KASZ szám: 36064210) **Ügyvéd**, 6326 Harta, Kékesi út 7. szám, a fenti jogügyletre vonatkozó meghatalmazást **vaiamennyi meghatalmazó féltől elfogadom**, aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a **szerződő felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza, az aláírások valódiak és előttem történtek, ezért ezen okiratot ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Harta, 2026. szeptember 24.

* *garantáltam*
* *2026.10.26.*
Közzététel napja: *2026.10.22.*
Jogvesztő határidő első napja: *2026.10.23.* *2026.10.27.*
Jogvesztő határidő utolsó napja: *2026.11.23.* *2026.11.25.*
E határidő jogvesztő!
Levétel napja:

Az elektronikus közzététel megtörtént.

4376/2026

KUNCZNÉ DR. VARGA ROZÁLIA
Ph
6326 Harta, Kékesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

