

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
NYÁRÁDI GERGELY

2120 Dunakeszi, Gyöngyvirág utca 23. szám alatti lakos, mint **Eladó,**

másrészről

DOBOS LAJOS

, magyar állampolgár)

6331 Foktő, Fő út 33. 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 Foktő külterület 0100/5 hrsz. alatt nyilvántartott, 73389 négyzetméter területű, 272.49 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan.**

Eladó szavatolja a fent körülírt ingatlan egésze per-, teher és igénymentességét.

2. **Eladó a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan egésze feletti tulajdonjogot - beleértve az ahhoz a 2007. évi XVII. Tv. szerint kapcsolódó bázis jogosultságot is – 18.000.000,-(tizennyolcmillió) magyar Ft. vételár ellenében adásvétel jogcímén átruhazza Vevőre, aki az ingatlan egésze feletti tulajdonjogot ezen vételár ellenében – az ingatlant általa megtekintett, s így ismert jelenlegi állapotában – megveszi.**

3. **Felek a fent jelzett vételár megfizetése kapcsán megállapodnak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott és megküldött záradékolt adásvételi szerződések, jóváhagyó határozatok átvételével a jelen szerződés alapján meghatalmazott ifj. dr. Faragó Gyula 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű okiratszerkesztő ügyvéd általi átvételétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül Vevő köteles a 2. pontjában megjelölt teljes vételárat Nyárádi Gergely Eladó**

zámú bankszámlájára átutalni, azzal, hogy a vételár ezen bankszámlán való jóváírással tekintendő teljesítettnek.

Felek a fent meghatározott vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg – az Eladó és Vevő által aláírt – jelen okiratot szerkesztő ügyvéd vagy jogutódja által ellenjegyzett átvételi elismervényt és tulajdonjog bejegyzéshez és törléshez hozzájáruló okiratot (továbbiakban: Okirat) állítanak ki, melyben Szerződő Felek 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 tárgyát képező - Foktő külterület 0100/5 hrsz.-ú ingatlan egésze vonatkozásában Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bármikor bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (mely tulajdonjog bejegyzést Vevő az Okiratban kifejezetten külön is kérni fogja és feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz) mégpedig - Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett (mely tulajdonjoga törlését Eladó az Okiratban kifejezetten kérni fogja és feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz), s amely Okiratot a földhivatali – jelen szerződésen alapuló – tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárásban is kötelesek a Felek becsatolni.

4. **Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben meghatározott vételár megállapítása során különös figyelemmel voltak a helyben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokkal hasonló paraméterekkel, adottságokkal bíró ingatlanok vonatkozásában uralkodó ingatlanforgalmi értékekre, az ingatlan sokoldalú hasznosíthatóságára, egybefüggő nagy területére, jó megközelíthetőségére.**

5. **Eladó az 1. pontban körülírt ingatlana egésze feletti tényleges hatalmat a jelen szerződésben meghatározott vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg engedi át a Vevő részére, aki ezen időponttól kezdődően húzza majd annak hasznait, s viseli bármilyen jogcímű terheit, valamint azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.**

6. **Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket, hogy a fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzés feltétele, hogy a -mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződésben foglalt jogügyletet jóváhagyja és a - jelen szerződést jóváhagyó záradékkal lássa el és a - jelen szerződésben meghatározott vételár is teljes mértékben kiegyenlítésre kerüljön.**

7. **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.**

Kalocsa, 2026. október 06.

.....
Nyárádi Gergely
Eladó

.....
Dobos Lajos
Vevő

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Tel: 06/624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu

Fenti 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.

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

8. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgárok,

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 feletti tulajdonjogot jogosult megszerezni, továbbá, hogy -Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsággal rendelkezik, nyilvántartási száma: ;

9. Vevő kijelenti, hogy a

-jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzése a már tulajdonában és a hasznélvezetében levő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16. § szerinti földszerzési maximumot, illetve a jelen szerződéssel megszerezni kívánt ingatlanokkal a már birtokában lévő termőföld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott birtokmaximumot., továbbá a

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

10. Eladó a 2013. évi CXXII. tv. 15/A.. §.-ában foglaltakra figyelemmel kinyilatkozza és tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában nem áll fent 3. személy javára hatályos vagy hatályba még nem lépett földhasználati szerződés, mivel annak egésze vonatkozásában Vevő javára került haszonbérlet jogcímén – 2022.01.01. napjától kezdődően 2026.12.30. napjáig terjedő határozott időtartamra 2926 (kettőezerkilencszázhuszonhat) magyar Ft./AK/év összegű haszonbérleti díj kikötése mellett - földhasználati jog a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre, s erre figyelemmel a

Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy ezen ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja azt is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától 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.

11. Vevő kijelenti, hogy őt a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés szerinti sorrend b./ pont bb.) alpont szerinti ranghelye szerinti jogosulti csoportban a jelen szerződés 1. pontjában körülírt, s jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, mint földet használó olyan földművest aki helyben lakónak minősül, mivel életvitelszerű lakóhelye a lakcímkártyája adataival igazoltan több mint 3 éve (1970.01.21. napja óta) folyamatosan a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld fekvése szerinti Foktő település közigazgatási területén található, továbbá a jelen szerződés 10. pontjában írtaknak megfelelően a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannak 2022.01.01. napjától kezdődően – haszonbérlet jogcímén - ő a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdés

a.) pont szerinti, legalább 1 éve (2021.01.01. napja óta) őstermelők családi gazdaságának tagja

privilegizáló körülményekkel rendelkezik, így a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés

c.)-e.) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül 1. (első) ranghelyen illeti meg elővásárlási jog.

12. 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 a 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. október 06.

Nyárádi Gergely
Eladó

Dobos Lajos
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**, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldi.

Eladó 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.

13. Felek a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazzák ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet**, hogy képviselőtük a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban – különös figyelemmel a 2013. évi CXXII tv. 21.§. (1) bekezdése szerinti eljárásra, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző előtti az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárásban - teljes jogkörben képviselje, helyettük és nevükben jognyilatkozatot tegyen, és a részükre megküldött, felhívásokat, határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket átvegye 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 tartalmú meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.*

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

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

16. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Felek együttes meghatalmazást adnak **ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ: 36059734) **okiratszerkesztő ügyvédnek** jelen adásvételi szerződés **elkészítésére, ellenjegyzésére**, továbbá a **földhivatali eljárásban való képviselőre** és a **jelen szerződésben és kapcsolódó okiratokban, dokumentumokban esetlegesen előforduló betű, szám, név és egyéb elírások javítására**, *aki ezen tartalmú meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.*

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. október 06.

Felek aláírásai:

.....
Nyarádi Gergely
Eladó

.....
Dobos Lajos
Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **ifj. dr. Faragó Gyula** ügyvéd (székhelye: 6237 Kecel, Vasút u. 165., **KASZ:36059734**) jelen szerződést ellenjegyzem és aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő **Felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom. **Ellenjegyzem !**
Kalocsa, 2026. október 06. napján.

ifj. dr. Faragó Gyula
ügyvéd

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Aliroda: 8300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18359528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu

