

TPH/4377/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kiss József** (szül.név: _____, szül.: _____, an.: _____,
szem.sz.: _____, adósz.: _____) 5420 Túrkeve, Kisújszállási utca 19/A. szám alatti
lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**),

másrészről **Kiss Zoltán** (szül.név: _____, szül.: Túrkeve, _____, an.: _____,
szem.sz.: _____, adósz.: _____) 5420 Túrkeve, Módos utca 33. szám alatti lakos, mint eladó
(a továbbiakban: **Eladó2**),

harmadrészről **Kiss Józsefné** (szül.név: _____, szül.: _____, an.: _____,
szem.sz.: _____, adósz.: _____) 5420 Túrkeve, Petőfi tér 9. I./3. szám alatti lakos, mint
eladó (a továbbiakban: **Eladó3**),

negyedrésztől **Juhász Zoltán** (szül.név: _____, szül.: _____, an.: _____,
szem.sz.: _____, adósz.: _____; Kamarai tagsági szám: 5420
Túrkeve, Kenyérmezei utca 21. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

(a továbbiakban **Eladó1 – Eladó3** együttesen, mint **Eladók**, valamennyien együttesen pedig, mint
Szerződő Felek) között a mai napon ingatlan adásvétel tárgyában az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók kizárólagos, egyenként 1/3-ad arányú tulajdonát képezi a Jász-Nagykún-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala által **Túrkeve külterület 0745/18 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **4 ha 3115 m²** területnagyságú, mindösszesen **172,00 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. A jelen szerződés aláírásával a Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók eladják, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának tulajdonjogát a megtekintett és megismert állapotban.
3. Szerződő Felek az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát mindösszesen **12.000.000,- Ft, azaz tizenkettőmillió forint** összegben állapítják meg. Szerződő Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy a jelen pontban rögzített vételár valós és méltányos, az az Ingatlan tényleges forgalmi értékét tükrözi. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár tekintetében Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak. Felek nyilatkoznak arról is, hogy az Ingatlanon annak értékét befolyásoló ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található.
4. Szerződő Felek megállapodnak abban és a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárát a jelen szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül fizeti meg az Eladók részére akként, hogy 6.000.000,- Ft-ot átutal az Eladó1 MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 69800126-50690300-00000000 számú számlájára, további 6.000.000,- Ft összeget pedig átutal az Eladó2 MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10106963-44384100-01007006 számú számlájára, mindkét esetben „**Túrkeve 0745/18 hrsz. vételár**” közlemény feltüntetésével. Eladók a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a teljes vételárnak az Eladó1 és Eladó2 számlájára történő teljesítését szerződés szerű, saját kezükhez történő teljesítésként elfogadják, kijelentik továbbá az Eladók, hogy a jelen pontban megjelölt számlaszámok helyességét a szerződés aláírását megelőzően megvizsgálták, arról meggyőződtek, így a számlaszámok esetleges téves rögzítéséből eredően az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.
5. Szerződő Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kiállították, és 4 eredeti példányban az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezték azt az ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatukat, amelyben a teljes vételár megfizetése esetére feltétlen és

Kiss József eladó

Kiss Zoltán eladó

Kiss Józsefné eladó

Juhász Zoltán vevő

NAGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nagy János ügyvéd
1000-Széchenyi
KASZ. 360/5909
krt. 14. 1/3.

visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek együttesen nyilatkoznak arról és utasítják az eljáró ügyvédet, hogy a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot a letéti szerződés rendelkezései szerint őrizze meg és kezelje.

6. Felek együttesen rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, és azt adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, amelyért az Eladók szavatosságot vállalnak. Az Eladók a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállalnak azért is, hogy az Ingatlannal kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevőnek az Ingatlanon való tulajdonszerzését, illetve tulajdonjogának gyakorlását korlátozná, akadályozná vagy gátolná.
7. Az Eladók kijelentik, és szavatolnak azért, hogy
 - a. az Ingatlanra vonatkozó rendelkezési joguk nem korlátozott, és azon – a jelen szerződésben kifejezetten rögzítettekén túl – semmiféle tartozás nem áll fenn;
 - b. harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlan eladását, azon Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, az Ingatlannal a tulajdonost megillető jogok gyakorlását, illetve a Vevő birtokbavételét akadályozná vagy hátráltatná;
 - c. az Ingatlan nincs bírói zár alatt, arra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötöttek, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási jog-, valamint vételi jogi jogosultság;
 - d. az Ingatlan házassági vagyoni közösség részét nem képezi;
 - e. az Ingatlannal kapcsolatban nem nyújtottak be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
 - f. az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
 - g. nincs tudomásuk harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
 - h. az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk;
 - i. jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
 - j. a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladók félként szerepelnek.
8. Eladók nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Búzavirág Kft.-nek érvényes és hatályos haszonbérleti jogviszonya áll fenn, amely tájékoztatást a Vevő kifejezetten tudomásul vesz. Eladók nyilatkoznak arról, hogy a haszonbérleti szerződés lejáratú ideje 2027. október 31. napja, a bérleti díj mértéke pedig 2.000,-Ft/AK/év. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2026. évre járó haszonbérleti díj nég teljes egészében az Eladókat illeti meg.
9. Szerződő Felek rögzítik, és a Vevő nyilatkozik arról, hogy 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) szerinti elővásárlási jog az Ingatlan vonatkozásában az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja szerint, mint helyben lakó szomszéd földművest illeti meg, mert a tulajdonát képezi a Túrkeve külterület 0745/17 hrsz. alatti ingatlan. Vevő nyilatkozik arról, hogy a Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagja. (A családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00074841).
10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésüket az elővásárlásra jogosultak hirdetményi értesítése céljából az illetékes Kormányhivatal részére benyújtják. A Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a Vevőt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőző harmadik személy az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jogát gyakorló személlyel jön létre, illetve a szerződésből eredő

Kiss József eladó

Kiss Zoltán eladó

Kiss Józsefné eladó

Juhász Zoltán vevő

Dr. Nagy

Szentendre

KASZ: 31095909

t. 14. 1/3

jogok és kötelezettségek a Vevőről az elővásárlási jogot gyakorló személyre szállnak át. Ilyen esetben az Eladók kötelesek a Kormányhivatal határozatának eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül a vételár teljes összegét a Vevő részére visszafizetni.

11. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy az illetékes Kormányhivatal jóváhagyja azt. A Kormányhivatal jóváhagyásának esetleges megtagadása esetén a jelen szerződés érvényesen nem jön létre, illetve az a tulajdonjog bejegyzésére nem alkalmas. Erre a nem várt esetre a Felek már most megállapodnak abban, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Kormányhivatal jelen szerződés jóváhagyásának megtagadásáról rendelkező határozata kézhezvételét követő 8 napon belül egymás között az eredeti állapotot állítják helyre, amely esetben az Eladók kötelesek a Vevő által már megfizetett vételárát a Vevő részére visszafizetni.
12. A Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződés 8. pontjában megjelölt földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve annak megszűnését követően az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. A Vevő nyilatkozik arról, hogy földműves, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályi korlátozásba, azaz a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlannal együtt a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben meghatározott mértéket. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
14. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a Vevő viseli.
15. Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok.
16. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **megbízák és meghatalmazzák a Nagy János Ügyvédi Irodát** (képviseli: Dr. Nagy János ügyvéd; Székhely: 2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.; Fiókiroda és levelezési cím: 5420 Túrkeve, Petőfi tér 3. fszt. 27.; KASZ: 36065909), hogy a jelen szerződést készítse el, ellenjegyezze, nyújtsa be a földhivatalba, és az elővásárlásra jogosultak értesítésére irányuló eljárásban, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje a Feleket, és a szükséges jognyilatkozatokat mind írásban, mind szóban minden korlátozástól mentesen megtegye, továbbá a B400E nyomtatványt a vagyonszerzési illeték megállapítása céljából a NAV részére elektronikusan úton benyújtsa. Meghatalmazott ügyvéd a jelen pontban rögzített meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
17. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, és az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban – ideértve az illeték és adófizetési kötelezettségeket is – teljeskörű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.
18. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi

Kiss József eladó

Kiss Zoltán eladó

Kiss Józsefné eladó

Juhász Zoltán vevő

NAGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nagy János ügyvéd
2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.
KASZ: 36065909

LIII. tv. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének.

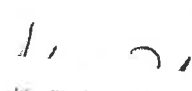
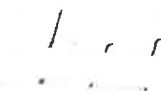
19. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

20. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést Szerződő feleknek ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet Felek megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a Felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag aláírják.

Túrkeve, 2026. október 07.

 _____ Kiss József eladó	 _____ Kiss Zoltán eladó
 _____ Kiss Józsefné eladó	 _____ Juhász Zoltán vevő

Készítettem és ellenjegyeztem Túrkevéen, 2026. október 07. napján:

ZÁRADÉK
A kormányzati portálon
Történő közzététel időpontja: 2026. év 10. hó 27. nap
Közlés időpontja: 2026. év 10. hó 28. nap
E határidő jogvesztő: 2026. év 11. hó 26. nap
Levétel napja: év hó nap
Túrkeve:



_____ Kiss József eladó	_____ Kiss Zoltán eladó	_____ Kiss Józsefné eladó
----------------------------	----------------------------	------------------------------

Juhász Zoltán vevő

Dr. Nagy János ügyvéd
2000 Szentendre, Zrínyi utca 14. 1/3.
KASZ: 33085909