

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről: **Patik Ferenc** (születési név:

19...

, magyar állampolgár), 2750 Nagykörös Bokros utca 5. sz. a. lakos, mint **eladó**, - másrészről **Patik Zoltán** (születési név:

, magyar állampolgár) 2750 Nagykörös, Ceglédi út 18. 3. emelet 64. sz. alatti lakos, mint **vevő**, együttesen felek között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1.) Felek megállapítják, hogy a **Nyársapát zártkert 959/32 hrsz** alatt felvett szántó művelési ágú, 7629 m² területű, 2,67 Ak. jövedelmű ingatlan **2/16-od**, a **Nyársapát külterület 0175/11 hrsz.** alatt felvett erdő, szántó, erdő művelési ágú 11 ha 3154 m² alapterületű 81,54 Ak jövedelmű ingatlan **15362/126736-od** része és a **Nyársapát külterület 0231/7 hrsz** alatt felvett legelő és árok művelési ágú, 9765 m² területű, 15,23 Ak. jövedelmű ingatlan **2/16-od** része Patik Ferenc eladó tulajdonát képezi. (továbbiakban ingatlanok, ingatlanrészek)

Felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja a tulajdonát képező ingatlanokat, úgy amint a jelenben állnak, összes tartozékaikkal és alkatrészeikkel együtt, vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel ezt a három ingatlant eladótól megveszi és felek a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot ezen egységes okiratban megszövegezett adásvételi szerződésbe foglalják. Vevő az ingatlanrészek tulajdonjogát adásvétel jogcímén szerzi meg.

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanok vételárát kölcsönösen összesen 1.972.500,- Ft azaz egymillió kilencszázhetvenkettőezer ötszáz forint összegben állapítják meg, mely a vétel tárgyát képező ingatlanok **egybefoglalt vételára**. A vételár kifizetésével kapcsolatban felek megállapítják, hogy vevő a teljes vételárát eladónak a

számlájára teljesítette. Eladó a teljes vételár kiegyenlítését ezen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Szerződő felek megállapítják, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanoknak Patik Zoltán vevő a 2018.11.19. napján kelt szívésségi földhasználati megállapodások szerint ingyenesen, határidő nélkül, határozatlan időtartamra szívésségi földhasználat jogcímén a bejegyzett földhasználója. Eladó kijelenti, hogy csak együtt kívánja a három ingatlanból a tulajdonát képező részeket eladni, mint dologösszességet és vevő is csak együttesen veszi meg azokat a 2013. évi CXXII. tv. 19. §. (5) bekezdésére b) pontja szerint, mint azonos járás területén fekvő földeket, amelyek bejegyzett földhasználója a bb.) pont szerint legalább 3 éve vevő, **egybefoglalt vételáron**. Szerződő felek az ingatlanok forgalmi értékét külön-külön a megjelölésével és értékének a meghatározásával az alábbiak szerint állapítják meg, az illetékkiszabás és a földforgalmi törvény előírásai szerint. A Nyársapát zártkert **959/32 hrsz** ingatlan **2/16-od** részének a forgalmi értéke 125.000,-Ft. A Nyársapát külterület **0175/11 hrsz.** ingatlan **15362/126736-od** részének a forgalmi értéke 1.695.000,-Ft. A Nyársapát külterület **0231/7 hrsz** ingatlan **2/16-od** részének a forgalmi értéke 152.500,-Ft.

Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok vételárát arra tekintettel állapították meg, hogy Nyársapát külterületén helyezkednek el, a vételár a föld jövedelemtermelő képességének tulajdonságainak megfelelően, méltányos és arányos. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok vételárát az Ingatlanok forgalmi értékével azonosnak találják, értékaránytalanság miatti megtámadási jogukról jelen adásvételi szerződés aláírásával lemondanak.

3.) Eladó már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjogot **Patik Zoltán** vevő javára és nevére a **Nyársapát zártkert 959/32 hrsz** alatt felvett szántó művelési ágú, 7629 m² területű, 2,67 Ak. jövedelmű ingatlan **2/16-od**, a **Nyársapát külterület 0175/11 hrsz.** alatt felvett erdő, szántó művelési ágú 11 ha 3154 m² alapterületű 81,54 Ak jövedelmű ingatlan **15362/126736-od** részére és a **Nyársapát külterület 0231/7 hrsz** alatt felvett legelő és árok művelési ágú, 9765 m² területű, 15,23 Ak. jövedelmű ingatlan **2/16-od** részére **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

4.) Vevő a Fétv. 13. §. (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel akként nyilatkozik, hogy olyan földműves, aki nagykörösi állandó lakos, az üzemközpontja Nyársapát belterület 424 hrsz. Elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi törvény 18. §. (1) bek. b. pontja szerint, mint a **földet használó olyan földműves**, akinek a bc) alpont az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település

Patik Ferenc
Patik Ferenc eladó

Patik Zoltán
Patik Zoltán vevő

Dr. Törös Klára ügyvéd

közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

5.) Felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi törvény hatálya alá tartozó jogügyletek érvényességéhez és hatályosságához szerződés előzetes vizsgálata, az elővásárlásra jogosultak felhívása, a vételi ajánlat hirdetmény útján történő közzététele és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges

6.) Felek tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 23.§ (1). bekezdésére figyelemmel azt is, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapítja, és elrendeli a szerződés közzétételét, azzal egyidejűleg megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének a feljegyzése érdekében.

8.) Felek rögzítik, hogy vevő a Fétv. 13. §. (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi: **Patik Zoltán vevő** akként nyilatkozik, hogy olyan földműves, aki nagykőrösi állandó lakos, akinek az üzemközpontja a Nyársapát belterület 424 hrsz. ingatlanban van.

- a) Földművesnek minősül, mert megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7. pontjában meghatározott feltételeknek, a **PMKH 510185/2/2017.11.20.** számú határozatával vette földművesként nyilvántartásba
- b) 2013. évi CXXII Tv. 13-15. §-ban foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a föld 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 13. §. (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.
- c) Nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
- d) A szerzést megelőzően öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- e) A 2013. évi CXXII Tv. 16. §. szerint nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal és ezen szerződéssel megszerzett ingatlan a már tulajdonában lévő föld területnagyságának beszámításával a földszerzési maximumot nem éri el és nem haladja meg a birtokmaximumot, így tulajdonszerzésének akadályja nincsen.
- f) Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának tagja, nyilvántartási száma:

9.) Felek megállapítják, hogy vétel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan nincs harmadik személynek használati, haszonbérleti joga. Az ingatlanokra vonatkozóan vevő a bejelentett földhasználó, azok kizárólag vevő, mint határozatlan időtartamú szívességi földhasználó használatában és a birtokában állnak. Eladó az ingatlanok birtokát a szerződés jóváhagyását követően ruházza át vevőre, mint tulajdonosra.

10.) Felek megállapítják, hogy a mai napon az ingatlanokra vonatkozóan lehívott tulajdoni lapok elintézetlen széljegyet nem tartalmaznak. A vétel tárgyát képező ingatlanrészekre a következő bejegyzéseket tartalmazzák: a Nyársapát 959/32 hrsz ingatlan III/1. sorszámon bejegyzett szöveges bejegyzés szerint keletkezett a 959/17 hrsz ingatlan megosztásából III/3. sorszámon vezetékjog van bejegyezve 11 m²-re az ingatlan területéből az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft jogosult javára, III/4. sorszámon közös tulajdon rendezési kötelezettség a 2020. évi LXXI. tv 18/A-18/B§ szerint. A 0175/11 hrsz ingatlan III/1. sorszámon bejegyzett szöveges bejegyzés szerint keletkezett a 0175/8 hrsz ingatlan megosztásából III/5. sorszámon művelési ág változása, III/6.sorszámon Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve az 56-4322 sz. vízszintes alapontra vonatkozóan Pest Megyei Földhivatal jogosult javára. III/7. sorszámon vezetékjog van bejegyezve 160 m²-re az ingatlan területéből III/8. sorszámon 147 m²-re, mindkét esetben az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft jogosult javára, III/10. sorszámon közös tulajdon rendezési kötelezettség a 2020. évi LXXI. tv 18/A-18/B§ szerint. A Nyársapát külterület 0231/7 hrsz. III/1. sorszámon bejegyzett szöveges bejegyzés szerint keletkezett a 0231/3 hrsz ingatlan megosztásából III/3. sorszámon közös tulajdon rendezési kötelezettség terheli a 2020. évi LXXI. tv 18/A-18/B§ szerint. Egyebekben az eladó szavatol a vétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonát képező részeinek a teher,- per,- és igénymentességéért.

11.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadják, vagy elutasítják, akkor felek az ok kiküszöbölésével a szerződést újra megkötik, illetve amennyiben ez sem vezet sikerre, felek az eredeti állanot helyreállítására kötelesek.

12.) Felek kijelentik, hogy eladó és vevő cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem áll korlátozás alatt, saját nevükben járnak el.

13.) Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Törös Ügyvédi Irodát, ügyintézőként Dr. Törös Klára ügyvédet, a jelen szerződéssel kapcsolatos okiratok szerkesztésével és azzal, hogy az ügyvel kapcsolatos összes eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Dr. Törös Klára ügyvéd a meghatalmazást és megbízást ezen okirat ellenjegyzésében foglalt aláírásával elfogadja. A földhivatali eljárásra vonatkozó képviselet kiterjed a szerződésben, csatolt mellékletekben, valamint az ingatlannyilvántartási kérelemben esetlegesen előforduló hibák javítására, módosítására. Jelen meghatalmazás kiterjed a B400E NAV adatlap kitöltésére és benyújtására, valamint a jóváhagyást követően a tulajdonjog bejegyzési kérelem és mellékletei benyújtására vonatkozó eljárásra is.

14.) Eladó tudomással bír az adásvétel folytán szerzett nyereségre vonatkozó jövedelemadó bevallási, illetve fizetési kötelezettség szabályairól.

15.) A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő összes költség és illeték vevő terhét képezi. Vevő kéri az Itv. 26. §. (1) bek. p. pontja szerint az illetékmentesség biztosítását.

16.) Jelen szerződés 8. eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmány. Egy eredeti példányt szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerten átvettek.

Mely szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláírtuk.

Nagykőrös, 2026. szeptember 30.

Patik Ferenc

Patik Ferenc eladó

Patik Zoltán

Patik Zoltán vevő

A fenti okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Nagykőrösön, 2026. szeptember 30. napján

Dr. Törös Klára 2750 Nagykovács Ceglédi út 16. I. em. 7. sz. a. ügyvéd,
akit a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara KASZ:36070625 tart nyilván

[Signature]

Kormányzati portálon közzététel: 2026. 10. 28.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 29.

Jognyilatkozat megtevése nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026. 11. 27.

A határidő jogvesztő!

Lévétele napja: 2026. 11. 30.

Nyírsápat, 2026. 10. 28.



