

A 2013. évi CCXII. Tv. (Fétv.) alapján és a 2013. évi CXXII. Tv. (Földforgalmi tv.) alapján termőföld adásvételére vonatkozóan az alábbi egységes okiratba foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST

kötik, az alulírott napon és helyen az alulírott szerződő felek:

Eladó, tulajdonos:

- Nyitrai László születési neve Nyitrai László (sz.: , an.:
szsz.: szig.sz.: , lakcím.sz.: , aj.: , magyar
állampolgár) 2750 Nagykőrös, Bálvány utca 84. sz. alatti lakos

Vevő:

- Mezei József születési neve: Mezei József (szül.: , an.:
, szsz.: szig.sz.: lakcím.sz.: , aj.:
földműves nyilvántartás száma: , agrárkamara tagsági száma:
családi gazdaság száma: , Ost.családi gazd.nyilv.tart.száma: , magyar
állampolgár) 2755 Kocsér, IV. dűlő 1. sz. alatti lakos

INGATLAN(OK) ADATAI

1. Eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező **Kocsér külterület 0120/31 hrsz.** alatt felvett, legelő megjelölésű, 3 ha 2264 m2 területű, 23,90 AK értékű ingatlanát, úgy ahogy a jelenben áll, vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel megveszi azt.

VÉTELÁR

2. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított **5.300.000 Ft-ban**, azaz **Ötmillió-háromszázezer forintban** jelölik meg, mely vételárból vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg **1.060.000 Ft-ot foglaló** jogcímén átutalt **Nyitrai László, eladó MBH Banknál vezetett** számú bankszámlájára, melyhez eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárult és eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az 1.060.000 Ft foglaló jogcímén a fent megjelölt számlán jóváírásra került, amelyet saját kézhez történő joghatályos teljesítésnek ismer el.
Szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a foglaló jogi természetét, amelyet a Ptk. 6:185 §-a szabályoz.

„6:185. § [Foglaló]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

(3) A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”

A vételárból fennmaradó **4.240.000 Ft**, azaz **Négymillió-kettőszáznegyvenezer forint**, akkor kerül kifizetésre, ha ezen jogügyletet a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó záradékkal látja el - ezt vevő hitelt érdemlő módon igazolja -, ezt követő 10 napon belül köteles vevő átutalni eladó, **Nyitrai László, eladó MBH Banknál vezetett** számú, melyhez eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

Eladó kijelenti, hogy ahogy a számláján a fent megjelölt módon a 4.240.000 Ft jóváírásra kerül, úgy azt saját kézhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el és kijelenti, hogy vevővel szemben a vételáról eredően semminemű további követelést nem támaszt.

Nyitrai László

Mezei József

ifj. Dr. Nagy Péter

Szerződő felek tudomásul veszik a Fétv. 8. § -nak értelmében a föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával, közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén pedig közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

TULAJDONSZERZÉSI JOGOSULTSÁG FELTÉTELEIRE VONATKOZÓ VEVŐI TELJES BIZONYÍTÓ EREJŰ MAGÁNOKIRATBAN TETT NYILATKOZATA

3. **Mezei József**, vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7.) pontja szerint földműves.
4. **Mezei József**, vevő a Földforgalmi tv. 13-15 §-ai szerint az alábbi nyilatkozatot teszi:
 - a.) **Mezei József**, vevő – Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.-ben meghatározottak szerint 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 más célra nem hasznosítja, kivéve Földforgalmi tv. 13 §. (3) bek.-ben foglalt eseteket.
 - b.) **Mezei József**, vevő - a Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.-ben meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
 - c.) **Mezei József**, vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.-ben meghatározottak szerint nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
5. **Mezei József**, vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.
6. **Mezei József**, vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
7. **Mezei József**, vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár.
8. Földforgalmi tv. 13-16.§-ban foglaltaknak megfelel és ezen jogszabályi helyet a maga részéről tudomásul veszi és e körben jelen okiratban kijelenti, hogy ezen jogszabályi feltételeknek megfelel.
9. A Földforgalmi tv. által előírt jognyilatkozatokat jelen szerződésben, mint írásbeli magánokiratban kinyilvánítja a fentiek szerint és jelen okirat aláírásával ezen nyilatkozatát okiratszerkesztő ügyvéd előtt kijelentette és saját kezűleg aláírta.

VEVŐ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTSÁGÁNAK SORRENDISÉGE

10. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c.) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül tekintettel arra, hogy a tulajdonát képezi a Kocsér külterület 0128/28 hrsz. alatti ingatlan, amely szomszédos jelen jogügylet tárgyát képező ingatlannal.
(A Földforgalmi tv. 18. §. rendelkezik az elővásárlásra jogosultságról. Az elővásárlásra jogosultak egymáshoz viszonyított sorrendjét, így az egyes elővásárlóknak a sorrendben elfoglalt ranghelyét alapvetően a Földforgalmi tv. 18 §. (1) bek. a-e) pontja határozza meg, így kifejezetten kijelentem, hogy a **Földforgalmi tv 18. § (1) bek. c.) pontja alapján elfoglalt ranghely szerint vagyok jogosult elővásárlásra.** A jogszabály értelmében ezen csoporton belül belső sorrend tekintetében irányadó 18. §. 2., 3. és 4. bek. szempontjából kijelentem, hogy a Földforgalmi tv. 18. §. (4.) bek. a.) pontja alapján legalább 1 éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja vagyok).
Erre figyelemmel kérem, hogy az elővásárlásra jogosultak sorrendjénél ezen nyilatkozatomat vegyék figyelembe.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN HIRDETMÉNYI ÚTON TÖRTÉNŐ KÖZLÉS ÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

11. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet értelmében az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést hirdetményi úton kell közölni és ezen Kormányrendelet határozza meg a közlésre vonatkozó eljárási szabályokat.
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést 8 napon belül okiratszerkesztő ügyvéd köteles az illetékes Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére megküldeni azzal, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv 15 napon belül dönt ezen szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy annak közzétételéről és a Mezőgazdasági és Igazgatási Szerv a szerződést közzétételének elrendelésével egyidejűleg megkeresi a földek fekvése szerinti illetékes Ingatlanügyi Hatóságot a földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, melyhez szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.
- Amennyiben az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételét, amelyet a földek fekvése szerint települési önkormányzat jegyzőjének megküld, aki a hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal. A jegyző a szerződést kifüggeszti és 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot harmadik személy.
- A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló 30 nap leteltét követően a reá vonatkozó eljárási szabályok értelmében a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére a szerződést megküldi. A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a reá vonatkozó szabályok szerint eljár a Földforgalmi Törvény 23. és 30. §-ban foglaltaknak megfelelően. (A Földbizottság (NAK) részére is megküldi a szerződést és egyéb okiratokat.)
- A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a szerződést jóváhagyó záradékkal látja el és azt az illetékes földhivatal részére vagy szerződő felek meghatalmazottjának visszaküldi. Eladó és vevő ezennel meghatalmazzák ifj. Dr. Nagy Péter ügyvédet (2750 Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1. em. 4.) valamennyi okirat átvételére. Amennyiben a jogszabály értelmében más személy elővásárlási jogát gyakorolta és rangsorban jelen szerződésben megjelölt vevőt megelőzte, úgy az elővásárlásra jogosult lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, azaz jelen szerződés vevője helyébe, amelyet szerződő felek tudomásul vesznek.
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által záradékolt és jóváhagyott szerződéssel válik köztük a szerződés jogérvényessé.

TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS, TULAJDONJOG BEJEGYZÉS

12. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban (bejegyzési engedélyben tett nyilatkozata alapján) járul hozzá tulajdonjogának egyidejű törlése mellett feltétlenül és visszavonhatatlanul, hogy **Mezei József**, vevő a tulajdonjogát a saját javára és nevére, **1/1-ed** tulajdoni arányban, **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában. Ezt szerződő felek kifejezetten kérik is.
13. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladó a mai napon ügyvédi letétbe helyezi 4 eredeti példányban, melyet okiratszerkesztő ügyvéd letétként kezel és a teljes vételár megfizetését követően jogosult azzal egyidejűleg benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatóság felé, ahogy ezen adásvételi szerződést a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó záradékkal ellátta és abban jelen jogügylet vevőjét jelölte meg végleges vevőként. Eladó és vevő kötelezik magukat arra, hogy a teljes vételár megfizetését igazolják okiratszerkesztő ügyvéd felé. (drnagypeter87@gmail.com).
14. Eladó jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe helyezi okiratszerkesztő ügyvédnél (továbbiakban úgy, mint: Letéteményes) 4 eredeti példányban. A szerződés e tekintetben letéti szerződésnek is minősül.

Nyitrai László

Mezei József

ifj. Dr. Nagy Péter

BIRTOKBA ADÁS, BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

15. Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába és használatába a teljes vételár megfizetésére egyidejűleg lép, a belépés napjától szedi annak hasznát, viseli annak terhét.
Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában sem köztartozása, sem közüzemi, sem egyéb tartozása nem áll fenn. Ezen nyilatkozatát büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

16. Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlan teher, per és igénymentességéért azzal, hogy az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve 952 m²-re az ingatlan területéből (Eng.sz: VMB-14/2010)
Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga (beleértve, de nem korlátozva az elővásárlási jogot és a bérleti jogot is), amely a vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná, illetve jelen szerződésben megjelölt jogokon kívül nem illet meg harmadik személyeket olyan jog, amely vevő tulajdonjog megszerzésében vagy zavartalan gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy jelen szerződés aláírásának napjától kezdődően semmiféle olyan jognyilatkozatot vagy jogcselekményt nem tesz, amely jelen szerződés aláírásának napján rendelkezésre álló tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest a jelen szerződésben rögzítetteken túl változást eredményez vagy eredményezhet. Szavatolja, hogy ilyen tényről, körülményről nincs tudomása.
17. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő földhasználati szerződés nem érinti, egyebekben kijelenti, hogy földhasználati szerződés nem érinti az 1. pontban megjelölt ingatlant.
18. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylet vételár tekintetében a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.
19. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok.
20. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései is az irányadók, illetőleg a 2013. évi CXXII. tv. és az ehhez kapcsolódó jogszabályok és a 2013. évi CCXII. tv. az irányadó.
21. Felek az ingatlan adatait a 2026. október 02. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap alapján állapították meg, mely a valóságnak megfelel (megrendelési szám: 20261002/9103).
22. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
23. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik és a szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az ingatlan adásvételi jogügylettel kapcsolatos anyagi- és eljárásjogi szabályokról teljes körű tájékoztatást kaptak a vonatkozó adó- és illetékfizetési szabályokkal kapcsolatosan is, melyet felek megértettek és elfogadtak. Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és akadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt) 73. §-ában meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre, illetve a JÜB-ön keresztül az adatok ellenőrzésre kerültek, mely tekintetében valamennyi szerződő fél hozzájárult adatai lekérdezéséhez.
24. A felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. §. (1) bek. értelmében jelen szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. A 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat alapján a felek azonosítása megtörtént.

25. Ügyfélként megjelentek, azaz eladó és vevő akként nyilatkoznak, hogy a másik fél adatainak hatósági nyilvántartásban történő ellenőrzésének lehetőségéről tudomást szereztek eljáró ügyvédtől, az on-line adatigényléssel nem kívánnak élni. Minden megjelent ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra.
26. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy Kocsér Község Önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.
27. Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában kéri az illetékkedvezmény megadását az Itv. 26.) p.) pontja alapján.
28. Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást vevő nevére és a címére küldje meg a 27. pontban írtakra figyelemmel.
29. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jóváhagyást megtagadja és más személyt nem jelölt meg vevő helyébe lépő vevőként, úgy felek között az eredeti állapotot kell helyreállítani.
30. Jelen szerződés öt oldalas, nyolc eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmány felhasználásával, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.
31. Ezen okirat készítésének a díja, a bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség az ügyvédi munkadíj vevő terhét képezi.
32. Ezen okiratot ifj. Dr. Nagy Péter (KASZ: 36065990.) ügyvéd ellenjegyezte, akit a Pest Megyei Ügyvédi Kamara 13-XII/1158. sz. alatt tart nyilván, akit a közvetlenül érintett valamennyi személy egybehangzó nyilatkozata alapján ezennel meghatalmaznak az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, a felek egybehangzó nyilatkozata alapján elkészített adásvételi szerződésre és annak ellenjegyzésére, eladó tulajdonjogának törlésére a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági előtti teljes körű képviseletre és az ONYA-rendszerben való bejelentés során (ingatlan szerzésére vonatkozó), mely meghatalmazást és megbízást ifj. Dr. Nagy Péter ügyvéd elfogad jelen okirat aláírásával egyidejűleg és ellenjegyzésével azzal, hogy szerződő felek ezen meghatalmazása és megállapodása az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan, az eladó tulajdonjogának törlésének és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig, meghatározott ideig tart.

Felek ezen okiratot elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Nagykőrös, 2026. október 12.

Nyitrai László, eladó

Mezei József, vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott ifj. Dr. Nagy Péter ügyvéd (Pest Megyei Ügyvédi Kamara 13-XII/1158., ügyv.ig.szám: Ü-117150, KASZ: 3606 5990, Kam.nyilv.szám: 13-031068) 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1. em. 4. sz. alatt ezen okiratot készítem és ellenjegyzem, és ellenjegyzéssel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Nagykőrösön, 2026. október 12. napján

Ifj. Dr. Nagy Péter

Kormányzati postán birtokos részlettel

napja: 2026. 10. 29.

jogszabályokat megtekintve egyetértő

határidő első napja: 2026. 10. 30.

határidő napja: 2026. 11. 30. határidő

határidő napja: 2026. 12. 01.

