

Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
5000 Szolnok, Lengyel légió u. 2. fsz. 6.
Tel: 56/344-569; Mobil: 20/667-9955
drszabovilmos@gmail.com
KASZ: 36069027

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Mely létrejött egyrészről **Kovácsné Gyulai Ágnes** (szül.: Gyulai Ágnes, ?
személyazonosító igazolvány száma: _____ személyi azonosító: _____
iel: lakik: 2750 Nagykőrös, Balla Gergely u. 19.) és **Gyulai Ambrus** (szül.: Gyulai Ambrus,
, an.: _____ személyazonosító igazolvány száma: _____ személyi azonosító: _____
adóazonosító jel: lakik: 2750 Nagykőrös, Biczó Géza u. 54.), mint **eladók**
(továbbiakban eladók)

másrészről **Burai Andrea** (szül.: Burai Andrea, _____, an.: _____ személyazonosító
igazolvány száma: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____ lakik: 2755
Kocsér, X. dűlő 40/A.), mint **vevő** (továbbiakban vevő) között az alábbi helyen, időben és feltételek mellett:

- Eladók kijelentik, hogy 1/6-5/6 arányban közös tulajdonukat képezi a **Kocsér külterületi 073/4 hrsz. alatt felvett kivett tanya** művelési ágú, **3108 m²** alapterületű ingatlan. Az ingatlanon lévő lakóépület hasznos alapterülete 50 m², annak műszaki állapota romos (továbbiakban **1. számú ingatlan**).
Eladók kijelentik, hogy 1/2-1/2 arányban közös tulajdonukat képezi a **Kocsér külterületi 073/11 hrsz. alatt felvett a) legelő b) erdő c) legelő** művelési ágú, 0,82 AK értékű, 5., 0. és 5. minőségi osztályú, **14747 m²** alapterületű ingatlan. (továbbiakban **2. számú ingatlan**).
A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre figyelemmel eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az ingatlanok fekvése szerinti önkormányzat nem vezetett be az adott ingatlanokat érintő jogvédelmi eszközt.
- Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az 1. pontban meghatározott ingatlanok tehermentesek. Eladók büntetőjogi és polgárjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokon harmadik személynek olyan joga, követelése, igénye nincs, mely vevő tulajdonszerzését, vagy az ingatlan zavartalan használatát korlátozná vagy akadályozná, ezért jogszavatosságot vállalnak.
- Eladók eladják, vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanokat az általa megtekintett és megismert műszaki állapotban, úgy, ahogy azok ma állnak. Eladók kijelentik, hogy az 1. számú ingatlan műszaki állapotára figyelemmel a kellékszavatossági felelősségüket kizárják, melyet vevő tudomásul vesz.
- Szerződő felek rögzítik, hogy a csatolt Térképmásolat alapján az ingatlanok egymással közvetlenül szomszédosak. Eladók a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat a 2013. évi. CXXII. törvény 19.§ (5) bekezdésére figyelemmel kizárólagosan együttesen adják el, vevő pedig azokat kizárólagosan együttesen, dologösszességként vásárolja meg, felek az ingatlanokat oszthatatlan szolgáltatásnak tekintik.
- Felek az ingatlanok vételárát kölcsönös megegyezésük alapján **3.500.000.-Ft**, azaz hárommillió-ötszázezer forintban állapítják meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. számú ingatlan vételárát 2.000.000.-Ft, azaz kétfélmillió forintban, a 2. számú ingatlan vételárát 1.500.000.-Ft, azaz egymillió-ötszázezer forintban határozzák meg.
- Vevő az ingatlanok vételárát az jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg az eladók részére átutalással „**vételár Kocsér 073/4 és 073/11 hrsz.**” közleménnyel az alábbiak szerint:
 - Kovácsné Gyulai Ágnes eladó **ERSTE Bank Zrt.** - **1.750.000.-Ft**
 - Gyulai Ambrus eladó **OTP Bank Nyrt.** - **1.750.000.-Ft**Eladók a vételárnak a fenti bankszámlákra történő kifizetését a saját kezükhöz történő szerződészerű teljesítésnek ismerik el.
- Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik 4 db egymással mindenben megegyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatukat, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok

Kovácsné Gyulai Ágnes
eladó

Gyulai Ambrus
eladó

Burai Andrea
vevő

Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
5000 Szolnok, Lengyel légió u. 2. fsz. 6.
Tel.: 0620/667-9955; 0656/344-569
Adószám: 52422908-1-38
KASZ: 36069027

Kovácsné Gyulai Ágnes és Gyulai Ambrus közös tulajdonukban lévő ingatlanok eladásáról szóló szerződés.
Szerződés aláírásának helye: 2026. 10. 29.
Szerződés aláírásának helye: 2026. 11. 30.
Szerződés aláírásának helye: 2026. 12. 01.

- vonatkozásában tulajdonjoguk törlésre, vevő tulajdonjoga pedig 1/1 tulajdoni arányban - adás-jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
8. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy az eladók tulajdonjog bejegyzési engedélyét tárgyi letétbe veszi. Eljáró ügyvéd kötelezi magát arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételárnak a fenti bankszámlákon történő jóváírását követő 3 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.
9. Eladók kötelezik magukat arra, hogy okiratszerkesztő ügyvédet írásban, a email címeiről haladéktalanul tájékoztatják a vételárnak a fenti bankszámlákon történő jóváírásáról. Eladók kijelentik, hogy az ezen email címeiről érkező írásbeli tájékoztatást mindketten a saját nyilatkozatuknak ismerik el. Eladók tudomásul veszik, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi banki igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.
10. Szerződő felek jelen szerződésnek az ügyvédi letéttel kapcsolatos rendelkezéseit egyben letéti szerződésnek is tekintik, annak külön okiratba foglalását nem kérik.
11. Eladók és a vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladók a tulajdonjoguk törléséhez csak a teljes vételár megfizetését követően járulnak hozzá. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, illetőleg közösen kérik, hogy vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az 1. pontban meghatározott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára 1/1 tulajdoni arányban a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a bejegyzési hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
12. Szerződő felek kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerülő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtása esetén a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 154.§ (4) bekezdés c) pontja alapján a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, de legkésőbb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos határozott idő eltelte esetén a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 154.§ (6) bekezdés b) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásból törölni szíveskedjék.
13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§-a alapján az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
14. Felek kijelentik, hogy tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatását jelen jogügyletnek a 2013. évi CXXII. törvény szerinti eljárási menetéről.
15. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat földhasználati szerződés nem érinti.
16. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 2. pontja alapján belföldi természetes személy.
17. Vevő kijelenti, hogy 2024. február 2. napjától kizárólagos tulajdonát képezi a Kocsér külterületi 073/5 hrsz. alatti ingatlan, mely a 2. számú ingatlannal közvetlenül határos, és tekintettel arra, hogy vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat egybefoglalt vételáron vásárolja meg, vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 10a) pont szerinti helyben lakó szomszédnak minősül.
18. Vevő elővásárlási jogosultságának jogalapja a 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés c) pontja.
19. Vevő kamarai nyilvántartási száma: P000000777916
20. Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 17.§ (2) bekezdésére figyelemmel jelen szerződéshez csatolja a : sorszámú lakcímkártya másolatát. a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9. (Nagykőrös) :tatószámú szemle másolatát a földművesként történő nyilvántartásba vételéről, és Kocsér külterületi 073/5 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapját.
21. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bekezdésébe, azaz a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg 300 hektárt, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ rendelkezésére figyelemmel kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Kovácsné Gyulai Agnès
eladó

Gyulai Ambrus
eladó

Burai Andrea
vevő

Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
8000 Szolnok, Lengyel légió u. 2. sz. 6.
Tel.: 0820/667-9955; 0852/244-589
Adószám: 52422908-1-36
KASZ: 36069027

- tudomásul veszi a 2013. évi CXXII. tv. 13.-15. §-ban meghatározott tulajdonszerzési jogosultsága feltételeit, ezeket teljes terjedelemben ismeri, és kötelezettséget vállal ezen feltételek betartására.
- Vevő jelen okirat aláírásával a 13.§ (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy a föld használatát – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket - 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 – ide nem értve a 13.§ (3) bekezdésben foglalt eseteket - más célra nem hasznosítja.
24. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt. földhasználati díjtartozás), és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 25. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
 26. Szerződő felek megállapodása alapján eladók az ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adják a vevő birtokába. A birtokbavétel időpontjától vevő viseli az ingatlan használatával járó költségeket és terheket, húzza annak hasznait, és viseli a kárveszélyt. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokon közműszolgáltatás nincs.
 27. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés jóváhagyásra nem kerül, úgy azt felek egyik félnek sem tekintik felróhatóknak. Szerződő felek ebben az esetben a határozat kézhezvételét követő 8 napon belül az adásvételi szerződést felbontják, melynek során a vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésre történő utalást a tulajdoni lap III. részéről a földhivatal törölje az ingatlan-nyilvántartásból.
 28. Eljáró ügyvéd tájékoztatja eladókat, hogy az ingatlanok értékesítése után a szerzés időpontjára (2012., 2017.) figyelemmel adófizetési kötelezettség nem terheli őket.
 29. Eljáró ügyvéd tájékoztatja vevőt, hogy az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő eljáró ügyvéd fenti tájékoztatását megértette, és kéri, hogy az adóhatóság az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján a 2. számú ingatlan (termőföld) megszerzése után mentesítse a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól.
- Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy a szerződésben megjelölt vételár alapul vételével az 1. számú ingatlan megszerzése után 80.000.-Ft visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetésére köteles.
30. Felek rögzítik, hogy mindannyian cselekvőképés, nagykorú, magyar állampolgárok.
 31. Felek tudomásul veszik, és hozzájárulásukat adják, hogy személyes adataikat eljáró ügyvéd a megbízási szerződés jogcímén kezelje, igazolványaikról másolatot készítsen, igazolványaikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül leellenőrizze. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal a személyes adatok biztonságos őrzésére.
 32. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése során tényleges tulajdonosként, saját nevükben járnak el, a jelen szerződésben foglaltak a valós ügyleti akaratuknak felel meg.
 33. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével felmerülő ügyvédi munkadíj és a földhivatali eljárási díj megfizetése a vevőt terhelik.
 34. Felek jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a települési önkormányzat jegyzője, a helyi földbizottság és az illetékes földhivatal előtti eljárással, továbbá a B400E adatlap adóhatósághoz történő benyújtásával együttesen Dr. Szabó Vilmos ügyvédet bízzák meg. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.
 35. Jelen szerződés készült 8 eredeti példányban, melynek egyik példánya földátruházási biztonsági okmányra került nyomtatásra.
 36. Jelen okirat három sorszámozott oldalból áll, melyet felek elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Kelt Nagykőrös, 2026. szeptember 15.

Kovácsné Gyulai Agnès
eladó

Gyulai Ambrus
eladó

Burai Andrea
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Nagykőrösön, 2026. szeptember 15. napján

Dr. Szabó Vilmos ügyvéd

JNSZ MÜK, kamarai nyilvántartási szám: 09-013597, KASZ: 36069027

Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
8000 Szolnok, Lengyel légió u. 2. fsz. 6.
Tel.: 0620/867-8955; 0653/44-588
Adószám: 52422803-1-36
KASZ: 38859027