Kitelel: 2026.11.03
Lejárat: 2026.12.03. mely határnap jogvesztő
Levétel:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

VEVŐ ÁLTAL TETT VÉTELI AJÁNLATTAL ÉS A TULAJDONOS ELFOGADÓ NYILATKOZATÁVAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉRE IRÁNYULÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvényben (földforgalmi törvény) valamint a (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII törvényben (Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a *hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra,* hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a földforgalmi törvény 23.§ - 30.§-ai alapján 6 hónapot is igénybe vehet, mely alapján a vevő – vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által határozatban megjelölt személy – tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül. Ez a határidő is meghosszabbodhat a földforgalmi törvény 30.§ (5) bekezdése alapján azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásának eljárása nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában – széljegyeztessék az ingatlan-nyilvántartásban. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek, és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. Ezen túlmenően ez alatt az igen hosszadalmas eljárás ideje alatt, mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben, előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat. Amely létrejött egyrészről **Szabó Sándorné**,

. lakcím: 5321 Kunmadaras, Kiss Ernő utca 42. alatti lakos, mint ***eladó***, másrészről **Lengyel Lehel.**

Kunmadaras, Karcagi út 47/C. szám alatti lakos, mint ***vevő*** között alulírott helyen, napon, az alábbi feltételekkel:

1. Az eladó eladja a **3720/3575115** arányban osztatlan közös tulajdonát képező, a **KUNMADARAS külterület 0437/10 hrsz.** alatt nyilvántartott, **10 ha 4827 m²** területű, **297,67 AK** értékű, **szántó, rét** művelési ágú (4.; 1.; 2. min. oszt.) ingatlanon fennálló tulajdonjogi illetőségét a fent megjelölt vevőnek, aki azt megtekintett állapotban veszi meg 1/1 (az egész ingatlan tekintetében 3720/3575115) arányban, a természetben kimutatott helyen és határokkal.
2. A felek az 1. pontban körülírt ingatlanilletőség **vételárát** kölcsönösen kialkudva **26.399,-Ft**, azaz **Huszonhatezer-háromszázkilencvenkilenc összeg**ben határozták meg, mely vételárat a vevő a következők szerint fizeti meg eladó részére: a jelen szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló kérelem és ezt követő hatósági jóváhagyás vevő javára történő kedvező záradékolásának kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti ki eladó részére, az eladó rendelkezése szerint az eladó nevén álló az MBH Bank által vezetett 70100097-10004421-00000000 számú számlájára történő utalás útján. A teljesítés ezen pontban foglalt módját az eladó mint, saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti. Felek megállapodnak: a számlaszám hibás megadásának jogkövetkezményeit az eladó viseli.
3. A felek rögzítik, hogy ha az 1. pontban körülírt ingatlanilletőség harmadik személy használatában van, a vevő vállalja, hogy a föld használati jogosultságot nem hosszabbítja meg és annak lejáratát követően a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat nevezetesen, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja és a fentiekre tekintettel a földforgalmi törvény 13. § (4) a) és b) pontokban foglaltakat is, így ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom, továbbá, mint földhasználó földműves nyilatkozom a földforgalmi törvény 40§ (1) – (5) bekezdés szerinti, feltételeknek megfelel, azaz a 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímeken alapuló földhasználat jogát (e fejezetben a továbbiakban együtt: földhasználati jogosultság) – a (2)–(5) bekezdésben meghatározott esetek, továbbá a rekreációs célú földhasználati szerződés kivételével – földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg. Vevő kijelenti, hogy földműves, így a földszerzési jogosultságával vállalt földhasznosítási kötelezettsége megfelel a jogszabályoknak. Továbbá a 41.§-ban foglalt kizáró okok vele szemben nem állnak fenn. Nem szerezhet földhasználati jogosultságot olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek és a nyilvánosan működő részvénytársaság. Mivel a vevő földműveskén ebbe nem tartozik bele, így a kizáró okok vele szemben nem állnak fenn. Ezen túlmenően a vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik – a földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdésben foglaltakról – hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozása). Továbbá a vevő nyilatkozik – a földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdésében foglaltakról – hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot – 300 hektárt (résztulajdon szerzésénél a 6000 AK értéket) – jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése a már tulajdonában és haszonélvezetében (használatában) lévő földterületek együttes mértéke – nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 16.§ (2)

Szabó Sándorné, *eladó* Lengyel *vevő*

Készítette és ellenjegyezte Kunmadarason, 2026. október 23. napján. „Ellenőrizve"

bekezdésben meghatározott birtokmaximumot – 1200 hektárt – tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő jelen szerződés aláírásával ezennel nyilatkozik, az Inytv. vhr. (179/2023. /V.15./ Korm. rendelet) 43. § alapján, hogy részarány földtulajdonnal nem rendelkezik.

4. A vevő a teljes vételár kifizetését követően szedi a jelen ügylet tárgyát képező ingatlanilletőség hasznait és viseli a terheit, valamint a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően a harmadik személy földhasználó ezen joga megszűnését követően lép a jelen ügylet tárgyának a birtokába. A felek tudják, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant terheli az OPUS Titász Áramhálózati ZRt. javára bejegyzett vezetékjog 7491 m^2 területre, amelyet jelen ügyletükkel érintetlenül hagynak. Az eladó az 1. pontban körülírt ingatlanilletőség per-, igény- és jelen ponton kívüli ill. 5. pontban megjelölt földhasználaton kívüli tehermentességéért szavatosságot vállal. A vevő nyilatkozik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pont szerinti olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, valamint a földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés *a)* pont szerinti őstermelők családi gazdaságának tagja, amely szerint elővásárlási joggal rendelkezik. A vevő nyilatkozik, hogy földműves.

5. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontbeli ingatlanilletőségen harmadik személynek bejelentett földhasználata nincs.

6. A Felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlanilletőség vonatkozásában nem áll fenn. Az eladó nyilatkozik, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanilletőségnek a 2. pontban foglalt vételáron, 3. és 4. pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó vevői vételi ajánlatot elfogadja. A felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okirat illetékes Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján történő kifüggesztésével kapcsolatos eljárás teljes körű lefolytatásával. A jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen okiratot kifüggesztésre a szerződés aláírásától – a mai naptól – számított 8 napon belül nyújtja be az illetékes földhivatali főosztályhoz a szükséges formanyomtatvánnyal együtt. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztés időtartama 30 nap. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztési eljárás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes.

7. Az eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőség 1/1 (az egész ingatlan tekintetében 16800/3575115) arányú tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével, minden külön megkérdezése vagy nyilatkozata nélkül, amelyet vel egybehangzóan – jelen okirat aláírásával – a vevő maga is kér.

8. A felek egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy az adó és illeték szabályait ismerik, eljáró ügyvéd tájékoztatása és figyelemfelhívása alapján, amely kiterjedt különösen a szükséges bevallások és igénybe vehető kedvezményekkel kapcsolatos szabályokra. A vevő nyilatkozik, hogy az illetékmentesség Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti feltételeknek megfelel, és ennek figyelembevételét kéri a NAV illetékes osztályától. A felek tudják, hogy jelen szerződés 2026. augusztus 12. napján kiállított tulajdoni lap másolat alapján készült. A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a vevő viseli. A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

9. A felek tudják, hogy a jelen szerződést hatósági jóváhagyás után – 8 napon belül – a Fétv. 31. § alapján a Fétv. 17. § (1) bekezdésére figyelemmel kell benyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz, mely példányokból egy példány a földforgalmi törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.

10. A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, igazolványszámaikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amely a vevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek. A felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását a személyi adatok elektronikus ellenőrzésére vonatkozólag, amelyet egymással kapcsolatban nem igényelnek, eljáró ügyvéd elektronikus aláíráshoz szükséges elektronikai-technikai hátérrel rendelkezik.

11. A felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, míg a földhivatal előtti eljárásra és az azt megelőző közzétételi, valamint hatósági jóváhagyási eljárásra meghatalmazzák a DR. SZABÓ MIKLÓS Ügyvédi Irodát Dr. Szabó Miklós ügyvéd [KASZ.: 36068975] ügyintézése mellett, aki jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen okirattal kapcsolatos jogaikról és kötelezettségeikről részletes tájékoztatást adott, azt megértették és annak ismeretében kijelentik, hogy jelen okiratot kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszövegezni és azt, mint a szerződési akaratukat tükröző dokumentumot, egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Kijelentik, hogy jelen szerződés minden elemet tartalmaz a megállapodásuk alapján. Kijelentik, hogy jogaikkal élni tudnak, és kötelezettségeiket teljesítik.

A felek kötelezik magukat, hogy ha az eljáró földhivatal a jelen szerződés alapján a bejegyzést megtagadná vagy azt hiánypótlás teljesítésétől tenné függővé, ill. valamely jelen szerződést érintő hivatalos szerv észrevételt tenne, úgy vállalják, hogy közreműködnek a hiánypótlásban, észrevételben foglaltak végrehajtására.

Ezen szerződést a felek, mint akaratukkal teljes mértékben megegyezőt felolvasás, átolvasás és megértés után saját kezű névaláírásaikkal látják el. Aláírásukkal azt is elismerik, hogy jelen szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: **Kunmadaras, 2026. október 23.**

Szabó Sándorné, *eladó* **Lengyel**

Készítette és ellenjegyezte Kunmadarason, 2026. október 23. napján. *„Ellenjegyzem"*