KOLOZSVÁRI &WALDMANN

Dr. Kolozsvári Renátó
egyéni ügyvéd

Tel.: +36 30 903 99 07
e-mail:kolozsvari@szegediugyved.hu
posta: 6720 Szeged, Horváth M. u. 8.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Tóth Csaba** [redacted] szám alatti lakos, mint ***Eladó,***

másrészről **Bartucz Tibor Sándor** [redacted] lakos, mint ***Vevő*** (együttesen: ***Felek***) között alulírott napon, és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Az Eladó kizárólagos **1/1 arányú, per-, teher-, és igénymentes** tulajdonát képezi a **Kistelek, Külterület, 092/132 helyrajzi szám alatt felvett,** összesen 4099 m2 alapterületű, 4. minőségi osztályba tartozó „szántó" megnevezésű (művelési ágú) összesen 7,46 AK kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan***).

2./ Az Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintett állapotban – természetes alkotórészeivel és tartozékaival együtt – megvásárolja ***adásvétel jogcímén,*** az 1./ pont szerinti **Ingatlan** per-, teher-, és igénymentes **1/1 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialkudott 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint *vételárért* *(a továbbiakban: Vételár).***

Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlanban jelenleg ültetvény nincs, felépítmény nincs, továbbá nincs felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, így a fenti ellenérték teljes egészében a föld ellenértéke. Felek a *vételár* kialakításánál figyelembe vették a földeknek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.

3./ A Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- A Vevő *jelen szerződés aláírásával egyidejűleg önerőből* – ***utalással*** – megfizeti a teljes vételárat, tehát **500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forintot,** akként, hogy azt *az Eladó* K&H Bank Zrt.-nél vezetett [redacted] számú számlájára teljesíti.

Eladó a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést, utalást a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja a vételár teljesítésének fent meghatározott módját. Felek a Vételár megfizetésének a jelen szerződésben kifejtett módjához kifejezetten hozzájárulnak.

4./ Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, adók, és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Továbbá az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot vagy cselekményt, amellyel fent nevezett Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Eladó kijelenti, hogy amennyiben az ingatlannal kapcsolatban az ingatlan birtokba adását megelőzően nézve bármely tartozás ismertté válna, úgy azt az Eladó köteles haladéktalanul megfizetni.

[redacted]
Tóth Csaba *Eladó*

[redacted]
Bartucz Tibor Sándor *Vevő*

[redacted]

5./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezéseinek hatálya alá tartozó jogügylet, a Termőföld tulajdonjoga csak a Földforgalmi törvény 18-30. §-a szerinti hatósági eljárás és jóváhagyás után kerülhet a Vevőhöz.

6./ A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés c) pontja alapján helyben lakó szomszéd földműves, valamint a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján** a 18. § (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül a többi elővásárlásra jogosultat megelőzően elővásárlásra jogosult, **tekintettel arra, hogy legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, nyilvántartási száma:** [redacted]

A Felek tudomással veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló a 2013. évi CCXII. törvény 19. §-a alapján a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adás-vételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el; az elővásárlásra jogosultak sorrendjére a Földforgalmi törvény 18–19. §-át úgy kell alkalmazni, mintha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő földek egésze tekintetében állna fenn.

7./ A felek tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § -a alapján - a felek aláírásától számított 8 napon belül - megküldésre kerül mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyásra. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – *a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével* – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

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 hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult a jelen szerződés szerinti vevő helyébe lép elővásárlási jogának gyakorlásával, úgy az eladó köteles a vevőtől bármely jogcímen – különösen vételár, foglaló vagy előleg címén – átvett összeget a vevő részére haladéktalanul visszafizetni.

8./ Eladó kijelenti, hogy abban az esetben, ha az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv, jóváhagyó záradékkal nem látja el a jelen szerződést, úgy semminemű anyagi követelést nem támaszt jelen Vevővel szemben.

9./ A Vevő kijelenti, hogy földművesként a fejlécben feltüntetett számon és regisztrációs számon nyilvántartásba vett **belföldi természetes személy**. A Vevő kijelenti, hogy **a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül.**

A Vevő kijelenti, hogy **a Földforgalmi törvény 5. § 10. pontja szerint helyben lakó szomszédnak minősül**, mivel helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel.

10./ Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

[redacted]

Tóth Csaba *Eladó*

[redacted]

Bartucz Tibor Sándor *Vevő*

[redacted]

Vevő a vétel tárgyát képező ingatlan tekintetében felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerint a megszerzendő föld, ingatlan területnagysága, a már tulajdonában, valamint a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával összességében nem haladja meg 300 hektárt.

11./ A Felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 13. pontja értelmében az Eladó és a Vevő nem minősülnek egymás közeli hozzátartozóinak.

12./ Az Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra földhasználati szerződés nem került megkötésre, az ingatlan nincs más külső harmadik személy használatában, az ingatlanra vonatkozóan földhasználati jogviszony nem áll fenn.

13./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan használatát – *a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerint* – nem engedi át másnak, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant (a Termőföldet) a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – *a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével* - más célra nem hasznosítja.

14./ A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása; továbbá kijelenti ugyanazon törvényhely (2) bekezdése értelmében, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (azaz Öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

15./ A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 §-a értelmében az ingatlan vonatkozásában nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

16./ A Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokának átruházására *a teljes vételár* megfizetésével egyidejűleg kerül sor. A Vevő ettől kezdve jogosult annak – saját kockázatára történő – használatára, illetve attól kezdve köteles az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére. Az ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.

17./ Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában jelen ügylethez energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

18./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyben végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő az 1./ pont alatt megjelölt ingatlanra 1/1 arányában tulajdonjogát - *adásvétel jogcímén* - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Eladó továbbá véglegesen, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, és kéri a t. Földhivatalt, hogy a bejegyzett tulajdonjogát (1/1) a fenti ingatlan vonatkozásában törölni szíveskedjen.

19./ Az okiratot készítő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírását követő 8 napon belül benyújtja 4 (négy) példányban, amelyből 1 (egy) a jogszabályban meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült az illetékes hatóságnak előzetes jóváhagyás céljából.

20./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a személyi jövedelemadóról és az illetékről, szóló jogszabályról, amely tájékoztatást a felek tudomásul vettek. Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítéséből származó jövedelme adóbevallás köteles. A szerzéssel kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

[redacted]

Tóth Csaba *Eladó*

[redacted]

Baltucz Tibor Sándor *Vevő*

[redacted]

KOLOZSVÁRI &WALDMANN

21./ A felek jelen szerződés aláírásával egyben megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kolozsvári Renátó (6720 Szeged, Horváth Mihály utca 8.) ügyvédet jelen adásvételi szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére, a földhivatali-, elővásárlással kapcsolatos kifüggesztési eljárás lefolytatására, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem benyújtására, továbbá a szerződés NAV-hoz történő benyújtására, mely meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabó határozat átvételére és azzal kapcsolatos nyilatkozattételre. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

22./ A Vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményt kíván igénybe venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján, amely szerint *mentes a visszterhes 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 pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.* A Vevő az illetékmentesség megállapításához szükséges feltételek fennállására kötelezettséget vállal.

23./ Vevő tudomással bír arról, hogy a jogszabályban írt határidőn belül földhasználatát a földhasználati nyilvántartásba be kell jelentenie.

24./ A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok szerződéskötésüket semmi nem korlátozza és nem is zárja ki. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseibe. Szerződő felek azonosítása a fent rögzített okmányok alapján, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (2)-(4) és (6) bekezdés alkalmazásával történt. Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt., és a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat szerinti ügyfél-azonosítás során bemutatott okiratokról az okiratszerkesztő ügyvéd másolatot, felvételt készítsen, és személyes adataikat rögzítse, kezelje. Az adatok kizárólag a Szerződő felek által adott megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra.

25./ Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés megkötését követően bármilyen további jognyilatkozat beszerzése válik szükségessé, úgy Eladó e körben teljes körűen együttműködik a Vevővel, és minden jognyilatkozatot bármilyen pénzügyi vagy egyéb követelés nélkül Vevőnek kiad a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

26./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a 2013. évi V. törvény, azaz a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény, a Földforgalmi törvény, és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezései az irányadóak. *A Felek a fenti szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás, értelmezés és magyarázat után helybenhagyólag aláírták. Jelen szerződés 4 oldalas, 7 eredeti példányban készült és 26 szerződéses pontot tartalmaz.*

Kistelek, 2026. október 05.

[redacted]

Tóth Csaba *Eladó*

[redacted]

Bartucz Tibor Sándor *Vevő*

Ellenjegyzem: Kistelek, 2026. október 05. napján Dr. Kolozsvári Renátó ügyvéd (KASZ: 36063 Horváth Mihály utca 8.)

[redacted]

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026 NOV. 04.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026 NOV. 05

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026 DEC. 04

E határidő jogvesztő!

Levétel: 2026 DEC. 07