Közzététel időpontja: 2026.11.05.

Aláírás: .....

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.11.06.

és utolsó napja: 2026.12.07.

(a határidő jogvesztő)

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Márton Zoltánné** (szül.: an.: szem.szám adóazonosító: .750 Nagykőrös, Esedi utca 36. szám alatti lakos, akinek tartózkodási helye: 2750 Nagykőrös, Gyopár utca 3/A. 4. em. 14. ajtó, **mint eladó (továbbiakban: Eladó)**

- másrészről **Kerekes Szabolcs** (szül.: an.. szem.szám: , adóazonosító: 2750 Nagykőrös, Kárpát utca 82. szám alatti lakos, **mint 1/1-ed arányú vevő (továbbiakban: Vevő)** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok (továbbiakban együtt: Ingatlanok, külön-külön: Ingatlan):

a) a **Nagykőrös, külterület 0337/35 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 2750 Nagykőrös, Esed dűlő 10. szám alatti, „a" alrészleten kivett tanya (3843 m²), „b" alrészleten 4. osztályú legelő (1062 m²), „c" alrészleten 6. osztályú szántó (3797 m²) megnevezésű, összesen 8702 m² területű, 3,66 AK értékű ingatlan, amely Eladó **1/1-ed** arányú kizárólagos tulajdonát képezi;

b) a **Nagykőrös, külterület 0337/36 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 2750 Nagykőrös, Esed dűlő 9. szám alatti, „a" alrészleten kivett lakóház, udvar (1433 m²), „b" alrészleten 5. és 6. osztályú szántó (3 ha 7184 m²), „c" alrészleten 3. osztályú erdő (9030 m²), „d" alrészleten 3. osztályú fásított terület (2321 m²) megnevezésű, összesen 4 ha 9968 m² területű, 38,23 AK értékű ingatlan, amelyből Eladó tulajdonát **20000/50267-ed** tulajdoni illetőség képezi (arányos területe 1 ha 9881 m², arányos értéke 15,21 AK);

c) a **Nagykőrös, külterület 0337/37 hrsz.** alatt nyilvántartott, 4. osztályú szántó megnevezésű, 4303 m² területű, 7,49 AK értékű ingatlan, amely Eladó **1/1-ed** arányú kizárólagos tulajdonát képezi.

2. Jelen okirat aláírásával Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező, 1.) pontban megjelölt Ingatlanokat, azt ott megjelölt tulajdoni arányban, a megtekintett állapotban, minden természetes és jogi alkatrészével, tehermentesen.

3. Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt Ingatlanokat megtekintette, azok állapotát ismeri, és az Ingatlanokat jelenlegi állapotukban a szerződés teljesítéseként elfogadja.

4. Szerződő felek az 1.) pontban megjelölt Ingatlanokat – tekintettel arra, hogy azok egymással szomszédosak (Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdés a) pont) – **egybefoglalt vételáron** értékesítik. Az egybefoglalt vételár a kölcsönösen és közösen kialkudott **18.000.000,- Ft**, azaz tizennyolcmillió forint (továbbiakban: Vételár). Felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3)–(4) bekezdésére figyelemmel a Vételáron belül az egyes Ingatlanok, illetve azok alrészletei és felépítményei ellenértékét az alábbiak szerint tüntetik fel:

a) **Nagykőrös, külterület 0337/35 hrsz.** (1/1) összesen **8.600.000,- Ft**, melyből: „a" alrészlet kivett tanya **6.500.000,- Ft** (ebből a földterület ellenértéke 500.000,- Ft, a tanyafelépítmény ellenértéke 6.000.000,- Ft); „b" alrészlet legelő **300.000,- Ft**; „c" alrészlet szántó **1.800.000,- Ft**;

b) **Nagykőrös, külterület 0337/36 hrsz.** (20000/50267-ed tulajdoni illetőség) összesen **7.600.000,- Ft**, melyből: „a" alrészlet kivett lakóház, udvar – a földterület ellenértéke 0,- Ft, a lakóház felépítmény ellenértéke 0,- Ft tekintettel arra, hogy a másik tulajdonos által birtokolt ingatlanrészen található; „b" alrészlet szántó **3.600.000,- Ft**; „c" alrészlet erdő **4.000.000,- Ft**; „d" alrészlet fásított terület 0,- Ft, tekintettel arra, hogy a fásított terület a másik tulajdonos által birtokolt ingatlanrészen található;

c) **Nagykőrös, külterület 0337/37 hrsz.** (1/1) szántó: **1.800.000,- Ft**.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a fenti ellenértékek a Vételár egybefoglaltságát nem érintik, az Ingatlanok kizárólag együttesen, egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre.

5. Felek rögzítik, hogy a vételár az Ingatlanok valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlanok jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az Ingatlanok forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten értékarányosnak fogadják el és erre tekintettel alakították ki vételi szándékukat, melyre tekintettel Felek

jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján.

6. Vevő a vételárat akként fizeti meg, hogy jelen okirat aláírását megelőzően átutalással megfizetett Eladó számú bankszámlájára **2.000.000,- Ft**, azaz Kettőmillió forint vételárrészt, mely összeg átvételét Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Ezen összeget felek foglalónak tekintik. A foglaló jogi természetével tisztában vannak, megértették okiratszerkesztő ügyvéd erre vonatkozó kioktatását.

Vevő a fennmaradó vételárrészt, **16.000.000,- Ft-ot**, azaz tizenhatmillió forintot, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által a szerződés közzétételét követően kiállított, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos tájékoztatás (iratjegyzék) ügyintéző ügyvéd általi kézhezvételétől számított 8. napos esedékességgel fizeti meg szintén átutalással Eladó fent megjelölt bankszámlájára. Ügyintéző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jegyzői tájékoztatást 3 munkanapon belül felek részére e-mail útján eljuttatja. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételárrész jóváírásáról haladéktalanul értesíti Vevőt.

7. A vételár megfizetésének ezen módját Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, és saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését igazolja okiratszerkesztő ügyvéd részére annak jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 1 napon belül, a drkiralyoliver@gmail.com e-mail címre a

8. Eladó a vételár teljesítésének fent megjelölt módját, a bankszámlára történő utalást, jóváírást vételár teljesítésként elfogadja és hozzájárul ahhoz, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv Vevővel jóváhagyó határozatának véglegessé válását, valamint az utolsó vételárrész megjelölt számlára történő megérkezésének jelen szerződésben foglalt igazolását követően a bejegyzési engedély minden további engedélye nélkül benyújtásra kerüljön az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. Eladó az Ingatlanok tulajdonjogát a Vételár teljes megfizetéséig fenntartja (Ptk. 6:216. §).

9. Eladó szavatol az Ingatlanok teher-, per- és igénymentességéért a jogügylet teljes időtartama alatt is. Eladó szavatol, hogy az Ingatlanokon harmadik személynek nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a szerző felet az Ingatlanok birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza.

Felek rögzítik, hogy a Nagykőrös, külterület 0337/36 hrsz. alatti Ingatlan tulajdoni lapjára a határozattal, a 274/2018. (XII.21.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése alapján a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom – a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának INYEF tatószámú (ügyazonosító: közléssel végleges kijavító határozata alapján – kizárólag Kőműves Zsolt II/13. sorszám alatti 10267/50267-ed tulajdoni illetőségét terheli, így Eladó 20000/50267-ed tulajdoni illetőségét nem érinti, az tehermentes.

10. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá. Felek megbízzák az eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldje. Felek tudomással bírnak arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatot követően elrendeli a szerződés kormányzati portálon történő közzétételét, és a föld fekvése szerint illetékes jegyző hirdetményi úton közli azt az elővásárlásra jogosultakkal, akik a közzétételt követő naptól számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek elfogadó jognyilatkozatot; továbbá arról, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdoni lapokra feljegyzi a szerződés benyújtásának tényét.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződést és a tulajdonjog bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd a Földforgalmi tv. 8. § (1) bekezdése szerint elektronikusan regisztrálja.

11. Eladó nyilatkozik, hogy ügyvédi letétbe helyezte okiratszerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog bejegyzési engedélyt. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrész bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd ezen igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. Felek ezen rendelkezések alapján jelen megállapodást ügyvédi letéti szerződésnek is tekintik.

12. Eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy a 11.) pontban megjelölt tulajdonjog bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe vette, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válását és az utolsó vételárrész megfizetését követően a jóváhagyó záradékkal ellátott szerződést és a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz 2 napon belül benyújtja. Amennyiben Vevő tulajdonszerzése bármely okból nem kerül jóváhagyásra, a bejegyzési engedély Eladó részére visszaadásra kerül.

13. Eladó az 1.) pontban megjelölt Ingatlanokat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válását és a teljes vételár megfizetését követő napon adja Vevő birtokába. Vevő e naptól kezdődően húzza azok hasznait, viseli adóit és egyéb közterheit. A birtokbaadást követően felek eljárnak annak érdekében, hogy 30 napon belül a közműszolgáltatói szerződések Vevő nevére átírásra kerüljenek.

14. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy állandó lakóhellyel rendelkező, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy bírói vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy ügyintéző ügyvéd részére az illeték és adó jogszabályokkal kapcsolatos tanácsadásra megbízást nem adtak.

16. Felek megállapítják, hogy az 1.) pontban írt Ingatlanok tekintetében a földhasználati nyilvántartásba földhasználó nem került bejegyzésre, az Ingatlanokat földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti, így ez okból a földhasználat (haszonbérlet) időtartamát, lejáratát, valamint a földhasználati (haszonbérleti) díj mértékét e szerződés nem tartalmazza.

17. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül, akit a mezőgazdasági igazgatási szerv (Pest Vármegyei Kormányhivatal) mú határozatával földművesként nyilvántartásba vett, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaráná mon nyilvántartott tag.

Vevő a Földforgalmi tv. 14/A. §-ára figyelemmel kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tekintetében elővásárlási jogosultságként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti jogosultságát jelöli meg, mint helyben lakó földműves, tekintettel arra, hogy 2000. február 9. napja óta Nagykőrös településen bejelentett lakóhellyel rendelkezik, továbbá a 18. § (4) bekezdés b) pontja szerinti fiatal földművesnek minősül. Elővásárlási jogosultsága közhiteles nyilvántartásból ellenőrizhető.

Vevő a Földforgalmi tv. 21. § (1g) bekezdésére figyelemmel nyilatkozik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alkalmazásában nem minősül betelepülőnek, tekintettel arra, hogy 2000. február 9. napja óta az Ingatlanok fekvése szerinti Nagykőrös településen bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

18. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, nem terheli meg és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok vonatkozásában esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt – és jelen pontban is vállalt – kötelezettségeinek eleget tesz.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a jelen szerzéssel együtt sem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot, birtokában álló föld területnagysága pedig a 16. § (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot.

Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

19. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben valamilyen oknál fogva Vevő tulajdonszerzése nem kerülne jóváhagyásra, s az olyan hibából fakad, amelyet felek tudnak orvosolni, úgy azt orvosolják és újból kérik a tulajdonszerzés jóváhagyását; ha azonban Vevő tulajdonszerzése olyan okból nem kerül jóváhagyásra, amelyet felek nem tudnak orvosolni, úgy a Vevő által már megfizetett foglaló és vételárrész az előleg szabályai szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének véglegessé válásától, illetve az eljárás megszüntetésétől számított 8 napon belül visszajár Vevő részére.

20. Felek megbízzák és egyben meghatalmazzák Dr. Király Olivér ügyvédet, aki a megbízást elfogadja, ezen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásban, valamint a tulajdonjog bejegyzésével és az eladói tulajdonjog törlésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárásban való képviseletükre, akit a Pest Megyei Ügyvédi Kamara XI/1079 sz. alatt tart nyilván, azzal, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan keletkező esetleges jogvitákban feleket a hivatalok és hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje ezen eljárásban.

21. Szerződő felek jelen szerződés mellékleteként csatolják a NAVB400e-s nyomtatványt és tudomásul veszik a jelen szerződésből fakadó személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi magyarázatokat. Felek engedélyezik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott 1/2017. (VII.10.) MÜK Eln. szabályzata alapján, annak rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

22. Ezen okirat készítésének díja, valamint a tulajdonjog bejegyeztetésével felmerülő mindennemű költség és a vagyonszerzési illeték Vevő terhét képezik.

23. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv., valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215–6:228. §) kell alkalmazni.

24. Szerződő felek elismerik, hogy jelen szerződés megkötésekor az eljáró ügyvéd szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mellyel a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

25. A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján egyúttal ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

Fenti okiratot felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták és az okirat 1-1 példányát átvették.

Az Üttv. 43. § (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalait a feleknek nem kell szignóznia, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt: Nagykőrös, 2026. 10. hó 02. napján.

.....	.....
Márton Zoltánné eladó	**Kerekes Szabolcs vevő**

Alulírott Dr. Király Olivér ügyvéd (KASZ azonosító száma: 36066671) ezen okiratot készítem és ellenjegyzem, és ellenjegyzésemmel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Nagykőrös, 2026. 10. hó 02. napján.

