INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről*
MÉSZÁROSNÉ NÉMETH MÁRIA
(születési neve: születési helye és ideje: ., anyja neve: , személyi azonosítója: adóazonosító jele: , magyar állampolgár)
6237 Kecel, Ujszőlő utca 59. szám alatti lakos, mint **Eladó,-**

másrészről
TELL VILMOS
(születési neve: Tell Vilmos, születési helye és ideje: ., anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító száma : magyar állampolgár)
6237 Kecel, Vasút utca 56. szám alatti lakos *földműves*, mint **Vevő** – továbbiakban ***valamennyien együttesen:*** **Szerződő Felek** - között az alulírott napon és helyen, következő feltételek szerint:

1. Az ingatlan - nyilvántartás jelenlegi adatai szerint **Eladó 1/1 arányú, kizárólagos** tulajdonát képezi a **Kecel külterület 0455/190 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen **8834 négyzetméter** területű, összesen **34.85 AK** értékű, **szőlő** művelési ágú ingatlan, mely ingatlan egészének **per-, teher és igénymentességét Eladó** szavatolja, különösen azt, hogy az **nem** képezi házassági vagyonközösség részét.

2. Eladó a jelen szerződés **1.** pontjában körülírt ingatlan *egésze* feletti tulajdonjogát **3.700.000,-(hárommillió-hétszázezer) magyar Ft.** vételár ellenében – mely vételár**ból** az
- ingatlan földterületének értéke *1.000.000,-(egymillió) magyar Ft., míg a*
- szőlő ültetvény értéke *2.700.000,-(kettőmillió-hétszázezer) magyar Ft. -*

eladja,

míg **Vevő** az ingatlan *egésze* feletti tulajdonjogot az ingatlant általa megtekintett és ismert állapotában – a fent jelzett vételár ellenében **megveszi.**

Felek megállapodása alapján **Vevő** a **fent** jelzett vételár**at** a *mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott és* megküldött *záradékolt adásvételi szerződések, jóváhagyó határozatok* átvételével a jelen szerződés alapján meghatalmazott **ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű **okiratszerkesztő ügyvéd** *általi átvételétől számított* **8 (nyolc) munkanapon** belül köteles az **Eladó nevén az OTP Bank Nyrt.**-nél vezetett számú **bankszámlájára átutalni,** mégpedig azzal, hogy a vételár jelzett bankszámlán való jóváírással tekintendő teljesítettnek, és azt az **Eladó** saját kezéhez való teljesítésnek fogadja el.

Felek a fent jelzett vételár megfizetésével egyidejűleg – az **Eladó és Vevő** által aláírt – jelen okiratot szerkesztő ügyvéd vagy jogutódja által ellenjegyzett *átvételi elismervényt és tulajdonjog bejegyzéshez és törléshez hozzájáruló okiratot* (továbbiakban: **Okirat**) állítanak ki, melyben **Szerződő Felek *közösen kérik*** a **Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-től (Kiskőrös),** egyben ***feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat*** adják ahhoz, hogy az

1.) pontban körülírt **Kecel külterület 0455/190 hrsz.-ú** ingatlan **egésze** *vonatkozásában*
- **Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén** bármikor bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba
(mely tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő bejegyzését **Vevő az Okiratban** kifejezetten külön is kérni fogja és *feltétlenül és visszavonhatatlan*ul hozzájárul ahhoz) *mégpedig*
- **Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett**
(mely tulajdonjoga törlését **Eladó az Okiratban** kifejezetten kérni fogja és *feltétlenül és visszavonhatatlan*ul hozzájárul ahhoz), s amely **Okiratot** a földhivatali – jelen szerződésen alapuló – tulajdonjog bejegyzésre és törlésre irányuló eljárásban is kötelesek a **Felek** becsatolni.

Szerződő **Felek rögzítik,** hogy a *vételár* megállapítása során különös *figyelemmel voltak* a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal hasonló paraméterekkel bíró ingatlanok vonatkozásában helyben jelenleg uralkodó szokásos ingatlanforgalmi árakra, különösen figyelemmel arra, hogy az ingatlannal *szomszédos Kecel külterület* ***Kecel külterület 0455/191*** *hrsz.-ú ingatlannak a tulajdonosa a* ***Vevő,*** *így a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzése művelés gazdaságossági szempontokat szolgál* és arra, hogy az ingatlanon lévő szőlő ültetvény fagymentes évben, ideális körülmények között jó termésátlaggal bír.

3. Eladó az **1.** pontban körülírt ingatlan egésze feletti tényleges hatalmat a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg engedi át a **Vevő részére**, aki ezen időponttól kezdődően húzza majd annak hasznait, s viseli bármilyen jogcímű terheit, valamint az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

4. Felek a jelen szerződés aláírásával **nyilatkoznak**, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket arról, hogy a fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzés **feltétele,** hogy a
Kecelen, 2026. október 08. napján:

.....	.....
Mészárosné Németh Mária	**Tell Vilmos**
Eladó	**Vevő**

-mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződésben foglalt jogügyletet **jóváhagyja** *és a*
-jelen szerződést **jóváhagyó záradékkal** lássa el *és a*
-2. pontban meghatározott vételár teljes mértékben megfizetésre kerüljön.

5. Szerződő **Felek kijelentik**, hogy teljes cselekvőképes **magyar állampolgárok**,
-**Vevő** ezen túlmenően ***azt is,*** hogy **földműves,** figyelemmel arra a tényre, hogy 2013. évi CXXII tv.-ben meghatározott feltételeknek megfelel és mezőgazdasági igazgatási szerv a
-**földművesek nyilvántartásában** szám alatt nyilvántartja, így a jelen szerződés tárgyát képező termőföld egésze feletti tulajdonjogot **jogosult** megszerezni.

Vevő *kinyilatkozza azt is,* hogy
-**Nemzeti Agrárgazdasági Kamari tagsággal rendelkezik, nyilvántartási száma:** *továbbá*
- figyelemmel a ***179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42.*** §-ában foglaltakra ***kinyilatkozza*** *azt is, hogy* **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

6. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben rögzített tulajdonszerzése a már tulajdonában és a haszonélvezetében levő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a földszerzési maximumot, illetve a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterület a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával **sem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott birtokmaximumot.**

7. Eladó a **2013. évi CXXII. tv. 15/A.. §.**-ában foglaltakra figyelemmel **kinyilatkozza** és tájékoztatja a **Vevőt,** hogy az **1.** pontban körülírt ingatlan **egésze** vonatkozásában **3.** *személy javára fennálló hatályos földhasználati szerződés áll fent,* mivel annak egésze vonatkozásában az **Eladó** *édesapja Németh Antal (születési neve: születési helye és ideje: , anyja neve: 6237 Kecel, Nyírjes utca 16. szám alatti lakos* javára *határozatlan időtartamra* **szívességi** (ellenérték nélküli) **használat** jogcímén földhasználati jog került bejegyzésre a földhasználati nyilvántartásba, s erre figyelemmel a

Vevő vállalja, hogy a 3. személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem** hosszabbítja meg és a harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony megszűnésétől az **1.** pontban meghatározott ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá **vállalja azt is**, hogy az ingatlant a harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony megszűnésétől számított **5 (öt) évig más célra nem** hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző **5 (öt)** éven belül **nem** állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.

8. Vevő kijelenti, hogy őt a 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1)** bekezdés szerinti sorrend **c./** pontja szerinti ranghelye szerinti jogosulti csoportban a jelen szerződés **1.** pontjában körülírt, s jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában **elővásárlási jog illeti meg**, mint *helyben lakó szomszéd földműves,* mivel *életvitelszerű lakóhelye* a lakcímkártyája adataival igazoltan **több mint 3 éve *(2021.09.21. napja óta)* folyamatosan** a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld fekvése szerinti **Kecel** település közigazgatási területén található, továbbá a **jelen szerződés tárgyát képező Kecel külterület 0455/190** hrsz-ú ingatlannal *szomszédos* ***Kecel külterület 0455/191*** *hrsz.-ú ingatlannak több, mint 1 éve (2013 óta) tulajdonosa.*

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bekezdés
a.) pont szerinti, legalább 1 éve (2021.01.01. napja óta*) őstermelők családi gazdaságának tagja*
privilegizáló körülményekkel rendelkezik, így a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c.)-e.) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül **1. (első)** ranghelyen illeti meg elővásárlási jog.

9. Szerződő **Felek megállapodnak** abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben rögzített jogügylet vonatkozásában harmadik személyeket a 2013. évi CXII. tv.-n kívüli jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultság illet meg, ebben az esetben az **Eladó** jelen szerződés aláírásával **vállalja**, hogy a jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** eleget tesz a 2013. évi CXXII. tv.-n kívüli jogszabályon, illetve megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal szemben fennálló közvetlen értesítési kötelezettségének.

Szerződő **Felek** kölcsönösen és egybehangzóan **nyilatkoznak** továbbá, hogy legjobb tudomásuk szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai és földhasználói között nem található olyan személy, aki a 2013. évi CXXII. tv-n kívüli elővásárlási joggal rendelkezik.

Továbbá a **2013. évi CXXII tv. 21.§. (1)** bekezdésében foglaltak alapján azt is **vállalja az Eladó,** hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldi, *melynek kapcsán* **Eladó** a jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazza **ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet**, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldje, s az annak nyomán induló eljárásban képviseletét ellássa, *aki ezen tartalmú meghatalmazást kifejezetten elfogadja.*

10. A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek és illetékek **kizárólag** a **Vevőt terhelik.**
Szerződő **Felek kijelentik**, hogy okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról, általuk benyújtandó nyilatkozatokról és nyomtatványokról, mely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek.

Kecelen, 2026. október 08. napján:

.....	.....
Mészárosné Németh Mária	**Tell Vilmos**
Eladó	**Vevő**

Dr. FARAGÓ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Alliroda: 6300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 4.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu

Ezen tájékoztatásra figyelemmel **Vevő kijelenti**, hogy **vállalja** az 1990. évi XXIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontjában megkövetelt feltételek teljesítését, s ezen körülményekre tekintettel **kéri** az eljárásra illetékes adóhatóságtól az őt megillető **illetékmentesség figyelembevételét a vagyonszerzési illeték kiszabásakor.**

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a **Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV)** 2025. március 6. napján bevezette a B400E jelű digitális adatlapot.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a értelmében a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat az ügyfél az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon teszi meg, azaz a bejelentési kötelezettséget már nem a földhivatalhoz, hanem közvetlenül a NAV-hoz kell teljesíteni az illetékkötelezettség keletkezését (a bejegyzési engedély földhivatali beadását) követő 30 (harminc) napon belül. **Vevő kijelenti,** hogy ezt a tájékoztatást megértette és **kötelezettséget vállal** arra, hogy annak alapján a B400E jelű digitális adatlapot az előírt határidőn belül benyújtja a NAV-hoz.

Felek rögzítik, hogy eljáró okiratszekesztő ügyvéd megbízása a jelen jogügylet teljesedésbe menetelével, ill. végleges meghiúsulásával véget ér. **Felek** tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd megbízása a NAV előtt a B400 adatlap kitöltése körében való tanácsadásra terjed ki, további eljárásra nem.

11. Szerződő **Felek** kölcsönösen és egybehangzóan **kinyilatkozzák**, hogy a jelen szerződés a Szerződő **Felek** közötti megállapodás valamennyi feltételét teljesen és maradéktalanul tartalmazza.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

13. Felek a jelen szerződés aláírásával *együttesen* **meghatalmazzák ifj. dr. Faragó Gyula** 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyű (KASZ:36059734) **okiratszerkesztő ügyvédet** a jelen **adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére**, továbbá, hogy képviseletüket a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban – különös figyelemmel a **földhivatali eljárásban való képviseletre** (különösen a tulajdonjog bejegyzés és törlésre irányuló eljárásra) és a 2013. évi CXXII tv. 21.§. (1) bekezdése szerinti eljárásra – teljes jogkörben ellássa, helyettük és nevükben jognyilatkozatot tegyen, és a részükre megküldött, felhívásokat, határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket átvegye, továbbá a *jelen szerződésben és kapcsolódó okiratokban, dokumentumokban esetlegesen előforduló betű, szám, név és egyéb elírások javítására* és **kifejezetten kérik** a jelen jogügyletet tartalmazó szerződés jóváhagyó záradékkal ellátó mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatokat és jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket **ifj. dr. Faragó Gyula okiratszerkesztő ügyvéd** (KASZ:36059734) 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám alatti székhelyére való megküldését, aki *ezen tartalmú meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.*

Felek jelen szerződést – melyet egyúttal tényvázlatnak is tekintenek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megértés után helyben hagyólag aláírják és elismerik annak 1-1 eredeti – ügyvédi ellenjegyzéssel és szárazbélyegző lenyomattal ellátott - példányának átvételét.

Kecelen, 2026. október 08. napján:

Felek aláírásai:

.....	.....
Mészárosné Németh Mária	**Tell Vilmos**
Eladó	**Vevő**

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **ifj. dr. Faragó Gyula ügyvéd** (székhelye: 6237 Kecel, Vasút u. 165. szám, KASZ: 36059734) jelen szerződést **ellenjegyzem** és aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő **Felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírásaik valódiságát is tanúsítom. **Ellenjegyzem !**

Kecelen, 2026. október 08. napján.

ifj. dr. Faragó Gyula
ügyvéd

Dr. FARAGO JOGYVÉDI IRODA
Iroda 6237 Kecel, Vasút u. 165.
Aliroda: 6300 Kalocsa, Mátyás kir. u. 2.
Tel: 20/9624-042
Adószám: 18358528-2-03
E-mail: dr.farago@t-online.hu

Kormányzati portálon történő közzététel
időpontja: 2026. 11. 05.
Elővásárlási/előhaszonbérleti jognyilatkozat
megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 06.
utolsó napja: 2026. 12. 07.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: .....