DR. GYŐRI ATTILA
ÜGYVÉDI IRODA
Iroda/Office: HU-4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. II/16.
Tel.: + * Mobil:
E-mail website

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. SZERZŐDŐ FELEK MEGNEVEZÉSE

1.1. Jelen adásvételi szerződés, mely létrejött Név: **Kecskeméti Sándor Józsefne** Születeskori neve: Születési hely, idő: . Anyja születési családi és utóneve: Állandó lakcíme: 4100 Berettyóújfalu, Bem apó tér 9/A. sz. Személyi száma: Adóazonosító jele Személyi ig. száma: mint eladó /továbbiakban, mint **Eladó/** *másrészről* Név: **Tikász Ferenc** Születéskori neve: Születési hely, idő: Anyja születési családi és utóneve: Állandó lakcíme: 4100 Berettyóújfalu, Erkel Ferenc utca 19. sz. Személyi száma: Adóazonosító jele: Személyi ig. száma: **Magyar Agrár-, és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai száma:** , **Földműves nyilvántartásba vételének bejegyző határozat száma:** , mint vevő /továbbiakban, mint **Vevő**/. Eladó és Vevő a /továbbiakban együttesen, mint **Felek**/ között az alábbi helyen és feltételek mellett:

2. AZ INGATLAN ADATAI

2.1. Kecskeméti Sándor Józsefné Eladó **1/1-ed** arányú, tulajdonát, képezi a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott **zártkert BERETTYÓÚJFALU 10328 hrsz.** alatt felvett **4100 Berettyóújfalu Érmellék utca 22. sz.** alatt lévő **1531 m²** területű **4,61 AK** értékű **kert, gyümölcsös és épület** művelési ágú ingatlan /továbbiakban, mint Ingatlan/. Az ingatant terheli az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára 16 m² nagyságú területre az sz. határozat alapján bejegyzett vezetékjog, mely jelen tulajdonjog átruházásról szóló jogügyletet nem érinti. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan 2026. október 21. napján E-ING rendszeren keresztül kikért a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének számúállásfoglalása alapján az ügyvédi okiratszerkesztés során felhasználható nem hiteles tulajdoni lap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

3. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK

3.1. Eladó a jelen Szerződés alapján ezennel **eladja** a 2.1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan Eladó **1/1-ed** arányú, tulajdonjogát, az Ingatlan **per-, teher-, igénymentes** állapotában.

3.2. Vevő kijelenti, hogy a 2.1. pontban, részletesen meghatározott ingatlan illetőséget a jelen szerződés aláírását megelőzően **megtekintette** és **alaposan megvizsgálta**, annak **valós állapotával tisztában van,** valamint kijelenti, hogy a 2.1. pontban, részletesen meghatározott ingatlan illetőség rendeltetésszerű használatra való alkalmasságáról és állapotáról minden kétséget kizáróan meggyőződött a 2.1. pontban, részletesen meghatározott ingatlan illetőséget jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja, a **megjelölt vételárért megveszi.**

4. A VÉTELÁR ÖSSZEGE, TELJESÍTÉSE

4.1. Felek a 2.1. pontban részletesen meghatározott Ingatlan kölcsönösen elfogadott vételárát **1.500.000-,Ft**-ban, azaz [*Egymillió-otszázezer forintban*] a mező-és erdőgazdasági foldek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A § (3) bekezdése alapján a föld (kert, gyümölcsös) értékét **1.400.000-,Ft**-ban, azaz [*Egymillió-négyszázezer forintban*], a felépítmény (épület) **100.000-,Ft**-ban, azaz [*Egyszázezer forintban*], /továbbiakban, mint **Vételár/** annak természetes és törvényes tartozékaival együtt határozták meg. A Vételár kifizetésére az alábbi ütemezés szerint kerül sor:

4.1.1 A Vevő a teljes vételárat, jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági szerv hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés, valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül fizeti meg az Eladó részére átutalás útján.

5. VEVŐ – ELADÓ JOGSZABÁLY ÁLTAL ELŐÍRT NYILATKOZATAI

Kecskeméti Sándor Józsefné
Eladó

Tikász Ferenc
Vevő

Alulírott **Dr. Győri Attila** 41(erettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű Kamarai Azonosító számú **ügyvéd** készít tem, és szárazbélyegzőmmel „ellenjegyzem" Berettyóújfalu, 2026. október hó 21. napján.

DR. GYŐRI ATTILA aljelen okira
DR. GYŐRI
4100 Berettyó

Dr. Győri Attila

A magyarország.hu kormányzati portálon közzétett [illegible] 2026. 11. 06. az előírásoknak megfelelően közzétett [illegible] tanúsítvány megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026. 11. 07. A határidő jogvesztő! utolsó napja: 2026. 12. 07. Ügyszám: BPH/4573-2/2026

Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal 14. * Jegyző

5.1. A **Vevő** jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában **vállalja** - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - hogy a megvásárolt 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 mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**. Vevő kötelezettséget vállal a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bekezdés alapján, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítja meg**, és a megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésbe foglalt kötelezettségeket vállalja.

5.2. A **Vevő** nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 40. § (1) – (4) bekezdés szerinti, valamint a 41. §-ba foglalt feltételeknek megfelel, **vállalja**, hogy a megvásárolt **föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**.

5.3. A **Vevő** büntetőjogi felelőssége tudatában **nyilatkozik** - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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).

5.4. A **Vevő nyilatkozik** – a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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.**

5.5. A **Vevő nyilatkozik**, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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 földterületeket együttes mértéke – **nem haladja meg**. A **Vevő nyilatkozik**, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésben meghatározott **birtokmaximumot** – 1200 hektárt – **tulajdonszerzése nem haladja meg**.

5.6. A **Vevő nyilatkozik**, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §. alapján **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**. Vevő kijelenti, hogy amennyiben részarány tulajdonnal rendelkezik úgy a tulajdonába álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

5.7. Felek rögzítik, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § foglaltakra, tekintettel, mely szerint a jelen szerződés tárgyát képező 2.1. pontban részletesen meghatározott földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, valamint többlethasználati megállapodás nem érinti.

A VEVŐ NYILATKOZATA AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRA:

5.8. A **Vevő nyilatkozik**, hogy

- ***a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés*** *c)* az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül a zártkert Berettyóújfalu 10327 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában.
- ***a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés*** *d)* az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

6. HIRDETMÉNYI ÚTON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTELI ELJÁRÁS

6.1. A felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma **vételi ajánlatnak és elfogadó nyilatkozatnak is minősül** a fenti tartalommal. Az Eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn. Az **Eladó nyilatkozik,** hogy az 2.1. pontba foglalt ingatlan illetőség 4.1. pontban foglalt vételáron történő, 4.1.1. pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó **Vevői vételi ajánlatot elfogadja**. A felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg **meghatalmazzák Dr. Győri Attila Ügyvédi Iroda /4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. sz./ képviseletében Dr. Győri Attila ügyvédet** a jelen okirat **Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerv feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztálya előtt.** A meghatalmazást Dr. Győri Attila ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A jelen szerződést készítő ügyvéd jelen okiratot a szerződés aláírásától számított **8 napon belül nyújtja be Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerv feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztályához (4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. sz.)** a szükséges kérelemmel együtt.

7. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA – INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

Kecskeméti Sándor Jozsefné
Eladó

Tikász Ferenc
Vevő

Alulírott **Dr. Győri Attil** 4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű › Kamarai Azonosító Számú **ügyvéd** a jele[illegible]ot készítettem, és szárazbélyegzőmmel „ellenjegyzem" Berettyóújfalu, 2026. október hó 21. napján.

Dr.

7.1. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg **külön okiratban** foglaltan **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a 2.1. pontban részletesen meghatározott Eladó **1/1-ed** arányban tulajdonát képező Ingatlanra vonatkozóan *adásvétel* jogcímen a **Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásába** bejegyzést nyerjen.

8. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

8.1. Az Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az Ingatlan birtokát az Ingatlan, per-, teher- és igénymentes állapotában a Vevőre átruházni. A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

9.1. Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő kijelenti, hogy jelen okiratszerkesztéssel, valamint a megbízással összefüggésben a mindenkori hatályos adatvédelmi jogszabályok – *így különösen a mindenkor érvényes Inftv. és az Európai Parlament és a Tanácsa a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679/EU rendeletet (továbbiakban „GDPR")* – kötelező rendelkezéseit betartja és ellenőrzési körébe eső mértékig másokkal is betartatja. Felek adatait bizalmasan kezeli, azok védelméről gondoskodik Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a személyes adataikat, személyazonosító jelüket, személyi igazolvány számukat, adóazonosító jelüket, jelen adásvételi szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Fél jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és ingatlan-nyilvántartásból való törlése céljából szükségesek. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen adásvételi szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató Debreceni Ügyvédi Kamara részére továbbíthatja.

9.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a **pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény** /továbbiakban, mint **Pmt./** alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A szerződést készítő Dr. Győri Attila ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32 §. (9) bekezdésébe foglaltakra, mely az ügyvéd közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló szerződés megkötése előtt köteles a természetes személy tekintetében a bemutatott okmányra vonatkozó, a (3) bekezdés szerinti adatokat igényelni.

9.3. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes Magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés, vagy hatósági határozat nem korlátozz és nem zárja ki továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

9.4. Szerződő felek jelen szerződési okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével megbízzák, valamint az illetékes földhivatal előtti eljárásra meghatalmazzák **Dr. Győri Attila ügyvédet /4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. sz./**. Az ügyvédi megbízás és megbízás kiterjed a **B400e adatlap** kitöltésére, meghatalmazottkénti aláírására, és annak benyújtására a Nemzeti Adó és Vámhivatal részére elektronikus eljárás keretén belül. A meghatalmazást Dr. Győri Attila ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

9.5. A jelen szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a Vevő viseli. **Vevő** jelen okirat aláírásával egyidejűleg **kijelenti és vállalja** és ezért a visszterhes vagyonátruházási illeték alól mentes az illetékről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § p. pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése mert a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva **5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a**

Kecskeméti Sándor Józsefné
Eladó

Tikász Ferenc
Vevő

Alulírott **Dr. Győri Attila** [illegible]00 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű [illegible] Kamarai Azonosító Számú **ügyvéd** tot készítettem, és szárazbélyegzőmmel „ellenjegyzem" Berettyóújfalu, 2026. október hó 21. napján.

Dr. C [illegible] ügyvéd [illegible] István tér 2. II/16.
Adószám
Kamarai A[illegible] szám:

termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

9.6. A jelen szerződés aláírásának napján lép hatályba. Jelen szerződés **4 számozott** oldalból áll és **7 eredeti** /mely egy eredeti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített/ példányban készült. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződéssel kapcsolatos jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó részletes felvilágosítást és tájékoztatást adott, azt megértették és ennek ismeretében kijelentik, hogy jelen okiratot, mint szerződési akaratukat maradéktalanul tükröző dokumentumot **egyben ügyvédi tényvázlatnak** is tekintik. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat és azt – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Berettyóújfalu, 2026. október 21.

Kecskeméti Sándor Józsefné Eladó

Tikász Ferenc Vevő

Alulírott **Dr. Győri Attila** 4100 Berettyóújfalu, Szei ván tér 2. 2. emelet 16. szám alatti székhelyű amarai Azonosító Számú **ügyvéd** a jelen okirat szítettem, és szárazbélyegzőmmel „**ellenjegyzem**" Berettyóújfalu, 2026. ok 21. napján.

DR. GYŐRI ATTILA ÜGYVÉDI IRODA
DR. GYŐRI ATTILA ÜGYVÉD
P.H. 4100 Berettyóújfalu, Szent István tér 2. II/16.
Adószám:
Kamarai Azonosító szám:

Dr. Győri Attila Ügyvéd