A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

§ Dr. Erdősi Enikő Ügyvédi Iroda
6090 Kunszentmiklós Gárdonyi u. 42.
Tel.-06/305742486, drerdosi@gmail.com ; cégkapu: 18978975

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak számára a jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.év.12.hó.09.nap.
Levétel napja: 2026.év.12.hó.10.nap.
Dömsöd, 2026.év.11.hó.05.nap.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:
JÓZAN ANDRÁS (születési családi neve: születési utóneve: születési helye, ideje:
azonosítója: anyja leánykori neve: személyazonosító igazolvány: lakcím igazolvány: személyi
adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 2344 Dömsöd Kisfaludyutca 2. szám alatti lakos, mint ½ tulajdoni hányadban, mint
eladó1 a továbbiakban: **Eladó1**
JÓZANNÉ HEGYI MÁRIA (születési családi neve: születési utóneve: születési helye, ideje:
én: személyi azonosítója: anyja leánykori neve: személyazonosító igazolvány: lakcím igazolvány:
adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 2344 Dömsöd Kisfaludyutca 2. szám alatti lakos, mint ½ tulajdoni
hányadban, mint eladó2 a továbbiakban: **Eladó2** másrészről:
ILLYÉSNÉ CSER PIROSKA (születési családi neve: születési utóneve: születési helye, ideje:
személyi szám: anyja leánykori neve: személyi igazolvány szám: lakcím kártya száma:
adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 6090 Kunszentmiklós Szondy György utca. 1. szám alatti lakos, mint 1/1 tulajdoni
hányadban Vevő, továbbiakban: **Vevő** között, a mai napon, az alábbiak szerint:

SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Eladók ezennel eladják az 1/2 1/2 tulajdoni hányadban javukra bejegyzett, a PMKH Földhivatali Főosztály 10.Földhivatali Osztály Ráckeve által nyilvántartott, **Dömsöd külterület 047/4.hrsz.** –ú, szántó megnevezésű 2002 m2 területű, aranykorona 2,78 AK ingatlanát természetben a 2344 Dömsöd külterület 047/4. szám ingatlanban az állapotban, ahogyan jelenben áll, Vevő által ismert és megtekintett állapotban, összes alkatrészeivel és tartozékaival egyetemben, aki ezennel megveszi azt. Szerződő Felek megállapítják a 2026. október 10.-én kelt Földmérési és Távérzékelési Intézet TAKARNET rendszeréből letöltött E-hiteles tulajdoni lap szerint az Ingatlan a 1/1 tulajdoni hányada tehermentes. Eladó szavatosságot vállal a jelen szerződés I. pontjában körülírt ingatlan teljes per-, teher-, és igénymentességéért. Eladó jelen szerződés aláírásukkal kifejezetten nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant teher nem terheli, és harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve nyilatkozik arról is, hogy Vevő számára ismeretlen jogügylettel kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (Földforgalmi tv.) 5.§ 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítási földnek minősül. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 14.-14/A §, 15/A. § valamint a 18.§-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.

A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

2./ **Eladó 1/1 tulajdoni hányadú föld egybefoglalt forgalmi értékét 500 000 Ft.-ban azaz ötszázezer forintban** jelölik meg. A felek egy vételár részletben állapodnak meg. Vevő a vételár kifizetése a 500 000 Ft.-ot azaz ötszázezer forintot a jelen szerződés aláírását követően a mai napon megfizeti átutalás útján eladó részére, eladó a pénz bankszámlára érkezésének átvételét elismeri és nyugtázza. A szerződő felek megállapodnak egymással abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést nem hagyná jóvá, úgy a szerződő felek ezt egyik félnek sem felróható körülménynek ismerik és fogadják el már ezúton is. A szerződő felek kijelentik, hogy a vételárat a jelen pontban írt írtakra figyelemmel alakították ki, a vételárárat tehát értékarányosnak fogadják el, és a Ptk 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó és mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a szerződő felek a vételár megállapításánál figyelembe vették.

3./ Eladók és Vevő kijelentik, hogy az ingatlan adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetősége a 1. pont alapján, igény- és permentes, terhekkel nem terhelt. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény előírásait, kötelezettségeit tudomásul veszik, önmagukra nézve kötelezőnek elismerik. Alulírott vevő kijelentem, 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdése szerint kötelezettséget vállalom, hogy a fennálló földhasználati jogviszonya) időtartamát nem hosszabbítjuk meg, és b) megszűnését követő időre. Vevő nyilatkozom a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdés a tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy mint szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom. Alulírott vevő kijelentem, 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §-a (1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást tudomásul vettem.

4./ Az eladók az ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, a vevő pedig köteles azt birtokba venni. A vevő a birtokba lépés napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli a terheit és a kárveszélyeit. Az ingatlan birtokba adásáig az ingatlan hasznait az eladó húzza, terheit és a kárveszélyt az eladók viselik.

6./ Alulírott vevő a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §-ának 7. pontja alapján kijelentem, hogy belföldi természetes személy vagyok, a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségekről szóló 504/2013. (XII. 29.) Korm. rendeletben meghatározott mezőgazdasági szakirányú képzettséggel aranykalászos gazda végzettséggel rendelkezem, amely alapján a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kunszentmiklós Járási Hivatal **Illyésné Cser Piroska** 510098/2/2014.05.15. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vett, 2014. május 15.-i hatállyal, tehát földművesnek minősül, / Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai Azonosító szám: **S609000001323**

7./ Alulírott vevő nyilatkozom, nem rendelkezem részarány tulajdonnal a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 42. § Föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés esetében a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy rendelkezik-e részarány-tulajdonnal. Ha a föld tulajdonjogát megszerző személy részarány-tulajdonnal is rendelkezik, a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több mint 300 hektár. Alulírott vevő kijelentem, hogy nincs a földt[illegible] az állampolgárságának

Józan András Eladó1 ..... Józanné Hegyi Mária Eladó2 ..... Illyésné Cser Piroska Vevő .....

Alulírott Dr. Erdősi Enikő ügyvéd (Dr. Erdősi Enikő Ügyvédi Iroda, 6090 Kunszentmiklós Gárdonyi u.42.) kijelentem, hogy a szerződő felek jelen szerződés 15. pontjában írt meghatalmazását az ott írt tartalommal elfogadom, és ellátom. Alulírott Dr. Erdősi Enikő ügyvéd (KASZ:36073274.) a jelen szerződést a szerződő felek képviseletében eljárva készítettem és ellenjegyzem Kunszentmiklóson 2026. október 14. napján:

teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom nincs, továbbá, hogy jelen szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg velem szemben semmilyen jogcímen kötelezettségszegést, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna. Alulírott vevő kijelentem továbbá, hogy a tulajdonszerzésem egyéb vonatkozásban sem ütközik sem a 2013. évi CXXII. tv. sem más egyéb jogszabály rendelkezésébe. A felek rögzítik, hogy a föld nincsen harmadik személy használatában, így a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében foglalt nyilatkozat megtételére nincs szükség. Alulírott Vevő kijelentem, 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdése szerint kötelezettséget kell vállalok, hogy a fennálló földhasználati jogviszonya) időtartamát nem hosszabbítom meg, és b) megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom, és azt magam hasznosítom. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályossági feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, jegyzői kifüggesztés szükséges. A szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján, a törvény 18.§ (1) bekezdésben meghatározott személyek a jelen ügylet vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkeznek, ezért a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére közzététel céljából meg kell küldeni. Az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukat 30 napon belül a jegyzőhöz intézett nyilatkozattal jogosultak gyakorolni. A szerződő felek rögzítik, hogy az elővásárlásra jogosult, amennyiben e jogát a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően gyakorolja, a jelen szerződés vevő helyére lép a 2. pontban felsoroltak szerint. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályossági feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és kifüggesztése szükséges. Az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A kezdő napja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlása jogosult az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkozik. A földforgalmi törvény 21/A § (1); (3) bekezdésében foglaltak szerint. Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

8./ Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, felek egyben kérik, hogy a PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. Ráckeve. a **Dömsöd külterület 047/4. hrsz.**, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga Vevő javára bejegyzésre kerüljön **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladó kéri tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

9./ Vállalom, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el. A termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítok, a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára mezőgazdasági őstermelőként magam hasznosítom.

10./ A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés megkötésére szabad akaratukból kerül sor, egyikük sincs semmilyen lényeges feltétele tekintetében tévedésben, téves feltevésben, a szerződő felek nem állnak kényszer, vagy fenyegetés hatása alatt. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

11./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és -elidegenítési képességük - a jelen szerződés 9. pontjában írtakat ide nem értve - korlátozás alá nem esik.

(1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs. (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) (2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Alulírott eladók kijelentik és szavatolja, az ingatlan per-, teher- és igénymentes, adó-, mezőőri vagy egyéb díjtartozás azt nem terheli, harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná nincs. Alulírott eladók az ingatlan – per-, teher és igénymentességét a vevő tulajdonszerzéséig szavatolom.

12./ Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesnek minősülök, **elővásárlási joggal rendelkezem a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. 1 bekezdés. *e)*– az olyan földművest**, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Nyilatkozom, a Dömsöd külterület 047/5. 047/6 helyrajzi számokban.

13./ Alulírott szerződő felek tudomásul vesszük, hogy a jelen szerződést az illetékes jegyző fogja a kifüggesztést követően a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni.

14./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és az egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései irányadók.

15./ Szerződő Felek meghatalmazzák a szerződést szerkesztő, és ellenjegyző **dr. Erdősi Enikő ügyvéd**et, a Dr. Erdősi Enikő Ügyvédi Iroda tagját (6090 Kunszentmiklós Gárdonyi u. 42.) adásvételi szerződést szerkessze meg, jegyezze ellen és lássa el a szerződő felek teljes körű jogi képviseletét a földhivatali, a jegyző előtti, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárások során. A Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, s az ügyvédi munkadíjat teljes egészében a Vevő viseli. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, megértés után, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon, eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Jelen szerződés 8 (nyolc) egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyből 1 (egy) példány Eladó, 1 (egy) példány a vevőt illeti meg, 4 (négy) példány a földhivatalba kerül benyújtásra, ebből egy példány földátruházási biztonsági okmányon, míg 2 (két) példány az ügyvéd irattárában kerül elhelyezésre.

Felek az őket megillető eredeti szerződés példányokat az aláírással egyidejűleg átvették.

Kunszentmiklós, 2026. október 14. napján.

6090 Kunszentmiklós, Gárdonyi u. 42. Telefon: 06-30/30574-2486 KASZ: 36073274 Dr. Erdősi Enikő ügyvéd Irodája

Józan András Eladó1 — Józanné Hegyi Mária Eladó2 — Illyésné Cser Piroska Vevő

Alulírott Dr. Erdősi Enikő ügyvéd (Dr. Erdősi Enikő Ügyvédi Iroda, 6090 Kunszentmiklós Gárdonyi u.42.) kijelentem, hogy a szerződő felek jelen szerződés 15. pontjában írt meghatalmazását az ott írt tartalommal elfogadom, és ellátom. Alulírott Dr. Erdősi Enikő ügyvéd (KASZ:36073274.) a jelen szerződést a szerződő felek képviseletében eljárva készítettem és ellenjegyzem Kunszentmiklóson 2026. október 14. napján: