ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I/124-121/2026

mely létrejött egyrészről

Kőrösi Károlyné (születési neve , aki iá zületett, anyja neve: ia, 2300 Ráckeve, Duna utca 34. szám alatti lakos, személyi azonosító jele: adóazonosító je nélyi igazolvány száma: , magyar állampolgár), mint **eladó,**

másrészről

Tüske Bálint (születési neve napj... kerületében született, anyja: 300 Ráckeve, Izabella utca 5. szám alatti lakos, személyi azonosító: , adóazonosító jele élyi igazolvány száma: agrárkamarai azonosító száma: S230000077816-01, magyar állampolgár), mint **vevő** között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1.) a) Az eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja, a vevő pedig – minden tehertől mentesen – 1/1 arányban megvásárolja az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Ráckeve külterület 0281/16 helyrajzi szám** alatt felvett, 2. és 4. minőségi osztályú, 1351 m² területű, 3,53 Ak értékű szántó művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

A vevő az ingatlant az általa ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, úgy ahogy az természetben Ráckeve külterületén megtalálható.

b) A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő Ráckevén helyben lakó, nyilvántartásba vett **földműves**. A vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának a helye 2023.09.27. napja óta 2300 Ráckeve, Izabella utca 5. szám, ezt megelőzően pedig 2300 Ráckeve, Hunyadi utca 13.

d) A **vevőt elővásárlási jog illeti meg** a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) **18. § (1) bek. d) pontja alapján**, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

2.) a) Az eladó és a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan **vételárát** kölcsönösen **270.000,-Ftban,** azaz kétszázhetvenezer forintban kötik ki.

Felek megállapítják, hogy a vételár a helyben szokásos átlagos forgalmi értéket nem haladja meg.

b) A vevő az ingatlan teljes vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben, egy összegben, banki átutalás útján, hiánytalanul megfizetette az eladó részére, az eladó gyermeke Kovács Erika közreműködő saját tulajdonát képező CIB Bank 5 számú bankszámlájára, mely vételár vevő általi teljes és hiánytalan megfizetését az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

c) Az eladó a fenti, Kovács Erika közreműködő tulajdonát képező bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el, melyre a vevőt felhatalmazza. Az eladó és a közreműködő közötti elszámolásért a vevő nem tartozik felelősséggel.

3.) Az eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az eladó külön szavatolja, hogy az ingatlant haszonbérleti, egyéb használati jog nem terheli.

Az eladó átadja eljáró ügyvédnek néhai Kalmár Györgyné sz. Schneider Mária halotti anyakönyvi kivonatát egyszerű fénymásolatban, melynek tanúsága szerint a III/3. alatt bejegyzett Kalmár Györgyné özvegyi jogosult 2000.05.03. napján elhunyt, özvegyi joga megszűnt, annak törlése iránt eljáró ügyvéd egyidejűleg gondoskodik.

4.) A felek cselekvőképes magyar állampolgárok, a földműves vevő termőföld ingatlan tulajdonszerzési képességgel rendelkezik. A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földterülettel együttesen sincs a tulajdonában és a haszonélvezetében levő föld területnagyságának a beszámításával 300 hektár földterület, így tulajdonszerzése nem sérti a Földforgalmi tv. 16 § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumot.

Vevő kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld és jelen szerződéssel megszerzett föld együttesen sem haladja meg az 1200 Ha birtokmaximumot.

Vevő vállalja, hogy a 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 Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti továbbá, hogy TSZ külön lapon nyilvántartott aranykorona, részaránytulajdon nincs a tulajdonában.

Közzététel napja: 2026 év ..11.. hó 09 nap
Elővásárlásra e ő haszonbérletre jogosultak számára a jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő határidő első napja: 2026 év 11 hó 10 nap
határidő utolsó napja: 2026 év ..12.. hó 09 nap
Levétel napja: ..... év ..... hó ..... nap

Ráckeve, 2026. 11. 09.

P.H.

Kőrösi Károlyné eladó

Tüske Bálint vevő

dr. Haraszti Lajos ügyvéd

aláírás

5.) A vevő a tulajdonszerzése hatósági jóváhagyásával egy időben lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól viseli az azzal kapcsolatos terheket és jogosult annak hasznait szedni és viseli a kárveszélyt.

6.) a) Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy minden további megkérdeztetése nélkül az adásvétel tárgyát képező **Ráckeve külterület 0281/16 helyrajzi szám** alatt felvett, szántó művelési ágú ingatlan 1/1 hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén a vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát minden tehertől mentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és egyidejűleg az eladó 1/1 arányú tulajdonjogát töröljék.
b) Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező **Ráckeve külterület 0281/16 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú ingatlan 1/1 hányada vonatkozásában az ingatlan teherlapjára a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét** a vevő javára feljegyezzék.

7.) a) Jelen adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja, földhivatali szolgáltatási díja (10.600,-Ft) és esetleges illetékköltsége (forgalmi érték 4%-a) a vevőt terheli.
b) A vevő földműves, aki vállalja, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig – az Itv. 26 § (18) bekezdésében foglaltak kivételével – nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő erre tekintettel igénybe kívánja venni az Itv. 26 § (1) bekezdés p) pontja szerinti teljes illetékmentességet.

8.) Jelen adásvételi szerződés egymással szó szerint megegyező 8 (nyolc) példányban készült.

9.) Felek meghatalmazzák **dr. Haraszti Lajos ügyvédet** (2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 36061245), hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) előtti föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye bejegyzési és tulajdonjog bejegyzési/özvegyi jog törlési eljárásokban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásban, Ráckeve Város Jegyzője előtti kifüggesztési eljárásban és a helyi földbizottság előtti eljárásban teljes jogú képviseletüket ellássa. A meghatalmazás kiterjed a NAV B400E nyomtatvány jogi képviselő általi benyújtására is.
Meghatalmazott kijelenti, hogy a meghatalmazást, megbízást elfogadja.
Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése és 85 §. (2) bekezdése alapján – az ügyben keletkezett érdemi (bejegyző/törlő) határozatot **számukra közvetlenül kézbesíteni szíveskedjen**.
A szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy minden további megkérdeztetésük nélkül bármilyen név-, cím-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának megváltoztatása nélkül.

10.) Jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé.

11.) A felek megállapítják, hogy a tulajdon átruházás nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá.

12.) Felek megállapítják, hogy Ráckeve Város Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen ügyletre kihatással lehetne.

Jelen adásvételi szerződést a felek ügyvéd általi felolvasás, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

A jelen adásvételi szerződéssel nem érintett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi törvény és kapcsolódó jogszabályai rendelkezései az irányadók.

Ráckeve, 2026. október 7.

Kőrösi Károlyné eladó ..... Tüske Bálint vevő .....

Ráckevén, 2026. október 7. napján készítettem és ellenjegyzem:
dr. Haraszti Lajos ügyvéd, 2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 36061245