Dt/649/2026

Dr. GYIMESI MÁRIA
ügyvéd
6300 Kalocsa, Hunyadi u. 90.
Tel.: 06-20/475-8966
E-mail: gyimesi.mano@gmail.com

Pest Vármegyei Kormányhivatal

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Dunatetétlen külterület 017/5 hrsz.

2026 OKT 28

595822

Szerződő felek:
egyrészről ***Hinkel Henrik eladó 1.*** (születéskori neve születési helye és ideje: anyja születési neve : , lakcíme : 6326 Harta, Hunyadi János utca 1. magyar állampolgár, személyi azonosító száma : adóazonosító jele : ***Hinkel Henrik eladó 2.*** (születéskori neve születési helye és ideje: anyja születési neve : 6326 Harta, Templom utca 110. szám alatti lakos, magyar állampolgár, személyi azonosító száma : adóazonosító jele : másrészről ***Kustár Rozália vevő*** (születéskori neve : , születési helye és ideje : nyja születési neve , lakcíme: 6326 Harta, József Attila utca 22. állampolgársága : magyar, személyi azonosító száma : adóazonosító jele : földműves, regisztrációs száma : Kalocsai Járási Földhivatal, a nyilvántartási számú ÖCSG képviselője, NAK tagsági azonosító száma :) a továbbiakban együtt : szerződő felek, alulírott helyen és időben a következő feltételekkel kötöttek szerződést : ----------

1.)

A szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy adásvételi szerződést kötnek egymással, amelynek aláírásával eladók eladják vevőnek a Dunatetétlen külterületén lévő, **017/5** helyrajzi számú, összesen 3 ha 2137 m2. nagyságú, 14,12 Ak. értékű, NATURA 2000 területbe eső legelő megnevezésű, osztatlan közös tulajdonukat képező, a tulajdoni lap II/1 és II/2. sorszáma alatt tulajdonukként nyilvántartott ingatlan egészét **3.213.700**,- Ft. azaz Hárommillió-kétszáztizenháromezer-hétszáz forint vételár megfizetése ellenében.----------
A vételár teljes egészében a föld ellenértéke, ezen belül nincs a Fftv. 8/A.§.(3). bek. alapján külön feltüntetendő ellenérték. ----------
A vevő, – jól ismerve a vétel tárgyát képező ingatlan valóságos és ingatlan-nyilvántartási helyzetét, állapotát és értékét, - a fent körülírt ingatlant az eladóktól megvásárolja, átveszi és kölcsönösen kialkudott vételárát megfizeti-.----------

2.)

A szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap széljegy -és tehermentes. ----------
Használatra vonatkozóan eladók felelősséggel nyilatkozzák, hogy az ingatlan nem áll harmadik személy használatában, az ingatlan egészét Hinkel Henrik 2. eladó használja, aki kötelezi magát arra, hogy saját használatát megszűnteti, gondoskodik a változás földhasználati nyilvántartásba vételéről és a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyásakor az ingatlant a vevő birtokába adja.----------
Fentiek után az eladók szavatolják az ingatlan per-teher-és igénymentességét- ----------

3.)

A szerződő felek megállapodása alapján vevő a szerződés aláírásakor a vételár 50 %-át – 1.606.850,- Ft-ot - előlegként fizeti meg, a vételár fennmaradó 50 %-ának - azaz 1.606.850,- Ft-nak megfizetésére pedig a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának kézbesítését követő nyolc napon belül köteles. A fizetési mód : átutalás -------
Az eladók nyilatkozata szerint tulajdoni hányad arányosan felosztva 969.500,- Ft. az 1. eladó, 2.244.200,- Ft. a 2. eladónak járó vételár rész, azonban az eladók kifejezett kérése, hogy az előleg és a fennmaradó vételár pénzügyi teljesítése mindkettőjük számára egyben, eladó 2. Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-97425850 számú bankszámlájára történjen.Eladó 2. nyilatkozik, hogy számláján fogadja az eladó 1. részére járó összeget is, és azzal elszámol eladó 1. felé. Szerződő felek ezeket a fizetési feltételeket elfogadják. Eladók kijelentik, hogy a megadott bankszámlára átutalt összeget a vevő jelen szerződésből eredő vételár fizetési kötelezettsége joghatályos teljesítéseként fogadják el. A teljesítés időpontja az átutalt összeg jogosult számláján történő jóváírásának napja. A felek a teljesítés hitelt érdemlő igazolására kölcsönösen elfogadják a pénzintézeti dokumentumokat.

(Hinkel Henrik) eladó 1.

(Hinkel Henrik) eladó 2.

(Kustár Rozália) vevő

Dr. GYIMESI MÁRIA
ügyvéd
6300 Kalocsa, Hunyadi u. 90.
Tel.: 06-20/475-8966
E-mail: gyimesi.mano@gmail.com

4.)

A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozza, hogy teljesen cselekvőképes magyar állampolgár, földművesnek minősül. A szerződés tárgyát képező föld esetében a Fftv. 18.§.(1). bek. e./ pontja alapján illeti meg elővásárlási jog, ezen belül a Fftv. 18.§.(4). bek. a./ pontja szerinti rangsorban, mint a 00075166 számon nyilvántartott ÖCSG képviselőjét. --------
Vevő felelősséggel nyilatkozza továbbá, hogy termőföld részarány tulajdonnal nem rendelkezik, termőföld tulajdona, illetve földhasználata a jelen szerződéssel megvásárolni kívánt termőfölddel együtt sem haladja meg a Fftv. 16.§.(1). bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot, illetve a Fftv.16.§.(2). bekezdésében meghatározott birtokmaximumot. Kötelezettséget vállal arra, hogy föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet öt évig – a törvényben megengedett kivételtől eltekintve – más célra nem hasznosítja. Nincs bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.----------
A vevő felelőssége tudatában nyilatkozik arra vonatkozóan, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján hozott önkormányzati rendelet hiányában a szerződés tárgyát képező föld vonatkozásában önkormányzat által alapított elővásárlási jog nem áll fenn.----------

5.)

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges . A mezőgazdasági igazgatási szerv először a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, illetve közzétételre való alkalmasságáról dönt. Jóváhagyás esetén a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá. Hatósági jóváhagyás hiányában, vagy annak megtagadása esetén a szerződés hatálya nem áll be, a szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet, a szerződés alapján történt teljesítések esetén az eredeti állapotot kell helyreállítani. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását bármely okból megtagadná, a felek vállalják, hogy ugyanezen ingatlanra vonatkozóan új, érvényes szerződést kötnek. ------
Abban az esetben, ha a szerződést elővásárlási joggyakorlás folytán harmadik személlyel hagyják jóvá, aki ezáltal a vevő helyébe lép, a feleket elszámolási kötelezettség terheli. A jelen szerződésből eredő vevői kötelezettségek teljesítésére, továbbá a jogügylettel felmerült valamennyi költség viselésére – ide értve a jelen jogügylet kapcsán felmerült és jelen szerződésbeli vevő által megelőlegezett ügyvédi költségeket is - , a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatában megnevezett tulajdonjog szerző fél köteles. --------
Tekintettel arra, hogy a vevő a szerződéskötéskor a vételár 50 %-át előlegként megfizette az eladóknak, az elővásárlási jog gyakorlásának a Fftv. 21/A.§. (3). bekezdésében meghatározott feltétele, hogy az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult az előleg összegét az eladók javára ügyvédi letétbe helyezze és a letéti igazolást a jegyzőhöz benyújtandó elfogadó jognyilatkozathoz csatolja. A szerződő felek megállapodása alapján a pénz az jelen okiratot szerkesztő dr. Gyimesi Mária ügyvédnél helyezendő letétbe. ----------

6.)

Eladók a teljes vételár megfizetéséig **fenntartják a tulajdonjogot,** azonban már most, a jelen szerződés aláírásával feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése alapján a vevő javára feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye, majd a későbbiekben a szerződés jóváhagyása esetén a jelen szerződés és a tulajdonjog-változás bejegyzési engedély alapján az ingatlan-nyilvántartásban töröljék nevükről az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát és jegyezzék be azt Kustár Rozália vevő javára adásvétel jogcímén.----------

7.)

Az eladók már most, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kiadják és eljáró ügyvédnél kellő példányszámban letétbe helyezik a tulajdonjog változás bejegyzéséhez szükséges

(Hinkel Henrik) eladó 1.

(Hinkel Henrik) eladó 2.

(Kustár Rozália) vevő

Dr. GYIMESI MÁRIA
ügyvéd
6300 Kalocsa, Hunyadi [illegible]
Tel.: 06-20/475-8968
E-mail: gyimesi.maria@gmail.com

engedélyt, azzal a kikötéssel, hogy a bejegyzési engedély kizárólag a teljes vételár megfizetésének igazolását követően használható fel az ingatlan-nyilvántartásban. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár kézhezvételét követően haladéktalanul tájékoztatják az eljáró ügyvédet. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók értesítésének elmaradása esetén a vevő is jogosult a vételár kifizetését az átutalás teljesítéséről kiadott banki bizonylattal igazolni.----------

8.)

Eljáró ügyvéd/letéteményes / a jelen okirat ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedélyt tárgyi letétbe vette. ----------

Az eladók felhatalmazzák a letéteményes ügyvédet arra,- aki azt kötelezettségként vállalja - hogy a vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolását követő 3 munkanapon belül közvetlenül az illetékes ingatlanügyi hatóságnak nyújtsa be a letétben kezelt tulajdonjog változás bejegyzési engedélyt. ----------

A letevők a letétet nem vehetik vissza. A szerződő felek kötelesek a jelen jogügylet teljesítését érintő változásról az ügyvédet haladéktalanul tájékoztatni. Amennyiben a jelen szerződés bármely okból megszűnik, vagy meghiúsul, és erről a letéteményes hitelt érdemlő tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a letéteményes ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni. A felek rögzítik, hogy a letétkezelés ingyenesen történik, feltételeit a jelen pontban szabályozták, erre tekintettel külön letéti szerződés nem készül, a letéti szabályokat a felek a jelen szerződés aláírásával, az ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elfogadják.----------

9.)

A szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és a jelen jogügylettel kapcsolatos ügyintézéssel Dr. Gyimesi Mária ügyvédet bízzák meg. A felek valamennyien meghatalmazzák őt azzal, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabályokban írt teljes jogkörrel képviselje őket az illetékes hatóságok előtt a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyására irányuló eljárásban,-beleértve ebbe a jóváhagyás iránti kérelem beküldését is,- továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás során. A meghatalmazás az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kiterjed jelen szerződésen alapuló tulajdonjog változás bejegyzésének kérelmezésére – közelebbről a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadról az eladók tulajdonjogának törlésére, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére adásvétel jogcímén, – továbbá esetlegesen a teljes eljárásban történő lefolytatás iránti kérelem előterjesztésére, valamint a szerződésben esetlegesen előforduló bármely szám vagy betű elírás kijavítására ill. az ehhez szükséges okirat önálló aláírására is. Az ügyvéd a megbízást/meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Székhely címe : 6300 Kalocsa, Hunyadi utca 90. KASZ száma : 36060944, cégkapu címe : 43989313#cegkapu, email címe : gyimesi.mano@gmail.com ----------

10.)

A felek megállapodása alapján a jelen szerződéssel felmerülő valamennyi költséget a vevő viseli. ----------

A vevő tudomással bír arról, hogy a vagyonszerzési illetéket a NAV szabja ki. Vevő kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkezik, az Itv. 26.§.(1).bek. p./ pontja szerinti illetékmentességre jogosult, azt igénybe kívánja venni. ----------

Eljáró ügyvéd tájékoztatást ad arról, hogy megváltozott a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozat-tétel rendje: a nyilatkozatot a vevő, vagy jogi képviselője köteles az adóhatóság informatikai rendszerében, vagy az adóhatóság előtt papír alapon megtenni, a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel egyidejűleg – az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül. ----------

A vevő kijelenti, hogy nem személyesen adja be a nyilatkozatot, hanem megbízza az ügyvédet, hogy jelen az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelem benyújtásakor az ONYA alkalmazáson keresztül töltse ki a B400e adatlapot, az Itv.26.§.(1). bek. p/. pontja szerinti illetékmentesség kérelmezésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának napjával, mint birtokbaadási időponttal, majd az adóhatóság informatikai rendszerén keresztül nyújtsa be

(Hinkel Henrik) eladó 1. | (Hinkel Henrik) eladó 2. | (Kustár Rozália) vevő

Dr. GYIMESI MÁRIA
ügyvéd
6300 Kalocsa, Hunyadi u. 90.
Tel.: 06-20/475-8966

azt az adóhatósághoz. Az ügyvéd jelen megbízása arra terjed ki, hogy kitöltse és a NAV-hoz benyújtsa a B400e adatlapot, azonban **nem terjed ki** az illeték kiszabással kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő képviselet ellátására.----------
Az eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan eladásából származó jövedelmük adókötelezettség alá eshet, amelynek bevallásáról és befizetéséről ki-ki saját maga köteles gondoskodni. ----------

9.)

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az ügyvédtől tájékoztatást kaptak a termőföld tulajdonszerzéssel kapcsolatos szabályokról, a pénzmosás tilalmáról, a személyes adatok kezelésére vonatkozó szabályokról, továbbá az ügyvédet a hivatására vonatkozó jogszabályok szerint a jelen jogügylet esetén terhelő kötelezettségekről, azok indokoltságáról és teljesítési módjáról, amely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek. Nyilatkoznak, hogy a saját nevükben járnak el, nem közszereplők. Okmány másolat készítéséhez hozzájárultak. A felek a jelen adásvételi szerződést a 2026.szeptember hó 30-án kelt jóváhagyás hiányában hatálytalan szerződés helyébe léptetik, és mivel közösen értelmezve készült, megbízásként és tényvázlatként is elfogadják, majd elolvasás után, mint kinyilvánított ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt 8 eredeti – ebből 1 biztonsági okmányon készült - példányban saját kezű aláírásukkal látják el. Aláírásukkal a szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét is elismerik.----------
Kelt Harta, 2026. október 20.

(Hinkel Henrik)	(Hinkel Henrik)	(Kustár Rozália)
eladó 1.	eladó 2.	vevő

E L L E N J E G Y Z E M :
Harta, 2026. október 20.

(Dr. Gyimesi Mária
ügyvéd
KASZ 36060944

Dr. GYIMESI MÁRIA
ügyvéd
6300 Kalocsa, Hunyadi u. 90.
Tel.: 06-20/475-8966
E-mail: gyimesi.mano@gmail.com

Kormányzati portálon kifüggesztve: 2026.11.20.
A közlés kezdő napja: 2026.11.21.
Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő: 2026.12.21.
Ezen határidő jogvesztő!
Levéve: .....

(Hinkel Henrik)	(Hinkel Henrik)	(Kustár Rozália)
eladó 1.	eladó 2.	vevő