KEH/3359-2/2026

2026 NOV 10. Kormányhivatal
Főosztály

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

- **Ördög Norbert** (születési neve: [illegible] születési hely, idő: [illegible] sz.sz.: [illegible] an: [illegible] szig szám: [illegible] adóazonosító jele: [illegible], 6423 Kelebia, József Attila utca 27. szám alatti lakos, 1709/7194-ed részbeni tulajdonos eladó

másrészről

- **Miklósovics László** (születési neve: [illegible] születési hely, idő: [illegible] személyi sz: [illegible], an: [illegible] szig. sz: [illegible], adóazonosító jel: [illegible], földműves nyilvántartási szám: nem rendelkezik, NAK azonosító: nem rendelkezik) 6423 Kelebia, Deák Ferenc utca 145. szám alatti lakos, vevő

együttesen: Felek között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Eladó bevezetőben írt tulajdoni arányban tulajdonosa a **Kelebia, zártkert 2159 hrsz-ú,**
   a. gyümölcsös és gazdasági épület megjelölésű, 4 minőségi osztályú, 1709 m^2 alapterületű és 2.38 AK értékű
   b. szántó művelési ágú 7 minőségi osztályú 5485 m^2 alapterületű és 3.84 AK értékű

   mindösszesen 7194 m^2 alapterületű és 6.22 AK értékű ingatlannak.
2. Az eladó eladja a vevő, pedig megveszi az 1. pontban körülírt ingatlant 2.600.000.- Ft, azaz kettőmillió-hatszázezer forint vételárért.
3. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát a Földforgalmi törvény 8/A. § alapján az alábbiak szerint rögzítik:

Helyrajzi szám:	**Vételár:**	**A föld vételára:**	**A vételárból a földön álló ültetvény vételára:**	**A vételárból az ingatlanon álló felépítmény vételára:**	**A vételárból az ingatlanon álló agrártechnikai létesítmény vételára:**
Kelebia, zártkert 2159	2.600.000.- Ft	gyümölcsös: 100.000.- Ft, a szántó nem része a vételárnak	0.- Ft, mivel nincs rajta ültetvény	gazdasági épült: 2.500.000.- Ft	0.- Ft

4. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, az ingatlan társtulajdonosa 5485/7194-ed tulajdoni arányban **Huczek Péter** (születési neve: [illegible] születési hely, idő: [illegible] sz.sz.: [illegible],) 6423 Kelebia, Kossuth Lajos utca 47/3. szám alatti lakos, aki jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy ***elővásárlási jogával jelen szerződés vonatkozásában nem kíván élni.***
5. Felek rögzítik, hogy az ingatlan esetében használati megállapodással nem rendelkeznek, mindenki birtokolja tulajdonrészét azzal, hogy felek rögzítik, hogy Huczek Péter tulajdona az ingatlan hátsó részén lévő szántó, míg Ördög Norbert tulajdona az utca felől megközelíthető első rész, melyen egy gazdasági épület található.
6. Felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. §-ában foglaltak alapján gyakorolható, ennek kapcsán az ingatlan tulajdonosa meghatalmazza jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés megküldését a szerződés aláírását követő nyolc napon

belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából ***előzetes vizsgálatra*** küldje meg. Eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy ezen meghatalmazást elfogadja. Amennyiben a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat során a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés illetékes önkormányzatnál történő közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes Földhivatali Osztályt a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, melyhez eladó és elővásárlásra jogosult **feltétlen** és **visszavonhatatlan** hozzájárulását adja. Felek az előzetes vizsgálatra, az elővásárlási jogra, a kifüggesztési eljárásra, valamint a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyására vonatkozó ügyvédi kitanítást megértették és tudomásul vették. Jelen okirat ingatlan-nyilvántartási átvezetésre csak az elővásárlásra jogosultak nemleges hozzájárulása, a kifüggesztés lejártát, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően nyújtható be.

7. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.
8. Szerződő felek rögzítik és tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az eddig gyakorlat alapján az adásvételi szerződés megkötését követően 5-6 hónapon belül történik. Felek rögzítik, hogy ezen ügyvédi felvilágosítást megértették és elfogadják és mindezek ismeretében szerződéskötési szándékuk változatlan.
9. A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik: Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy vevő a Földforgalmi törvény 23. §-ában megjelölt Mezőgazdasági igazgatási szerv közlését követő legkésőbb 5 munkanapon belül utalja át az eladó nevén lévő K&H Banknál vezetett számú bankszámlára a teljes vételárat, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó nyilatkozata megérkezett, valamint a vevőt megelőző elővásárlásra jogosulttól vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat az 1. pontban megjelölt ingatlanra nem érkezett.
10. Eladó nyilatkozik, hogy tulajdonjoga törléséhez külön eladói nyilatkozattal fog hozzájárulni, miután a teljes kialkudott vételárat vevő a megadott bankszámlára átutalta.
11. Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymenteségéért az INYER/TULLAP/20261028/2706 számon elektronikusan lekért E-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal egyezően a szavatosságot vállalja..
12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetésének **napján** adja a vevő pedig ez időtől **veszi birtokba** az adásvétel tárgyát képező ingatlant. A birtokbaadás napjától a vevő húzza az ingatlan hasznait, viseli költségeit, kárveszély viselési kötelezettsége is akkortól él. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semminemű köztartozás nem terheli.
13. Felek abban állapodnak meg, hogy a közüzemi mérőórák óraállását feljegyzik és azokra figyelemmel a közüzemi díjak tekintetében a későbbiekben, de legkésőbb a birtokbaadást követő tizenöt napon belül, jelen szerződés keretein kívül számolnak el egymással. Eladó kijelenti és vállalja, hogy az ingatlan esetében a birtokbaadásig felmerülő víz és villany közüzemi költségeit a mérőórák leolvasásával egyezően rendezi.
14. Eladó nyilatkozik, hogy **harmadik személynek** érvényes vagy a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződésen vagy többlethaszánalti megállapodáson alapuló földhasználati jogosultsága az 1. pontban meghatározott földingatlanon nincs.
15. Felek kijelentik, hogy a földingatlan esetében a tényleges használatbavételt követően a földhasználati joggal kapcsolatos bejelentéseket, változást a földhasználati

nyilvántartásban jelen szerződés keretien kívül a birtokba adást követően 30 napon belül eszközlik.

16. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant a megtekintett és megismert állapotában törvényes tartozékaikkal együtt vásárolja meg. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanrészen egy 55 m2 alapterületű ingatlan helyezkedik el, mely a József Attila utca felül külön bejárattal rendelkezik azzal, hogy a hátsó rész bejárása az ingatlan hátsó részéről megoldott.
17. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem sérti a Földtörvény 10. § (2) bekezdésben meghatározott 1 hektáros területnagyságot.
18. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonszerzése nem sérti **a Földforgalmi törvény 16.§-ában** foglalt korlátozást.
19. Vevő a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezéseinek megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vállalja a Földforgalmi tv. 13.-15.§-ában írtakat:

a. a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
b. a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
c. amennyiben a szerződésben megjelölt föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítják meg és a megszűnést követő időre vállalják az a. és b. pontban foglaltakat.

Jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy

d. nincs bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
e. a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna;

20. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §. alapján nyilatkoznak, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Amennyiben a föld tulajdonjogát megszerző vevő részarány tulajdonnal rendelkezik, úgy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, 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 térmértékének együttes összege nem több mint 300.
21. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Adó-és Illeték szabályokról adott tájékoztatást, valamint a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Szabályzatban foglaltakról adott tájékoztatást megértették és tudomásul vették. Felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint szerződésből adódóan adó-, illeték- és számviteli ügyekben eljárást és felelősséget eljáró ügyvéd nem vállal.
22. Felek kijelentik, hogy devizabelföldi, cselekvőképes, szerződéskötési és szerzési képességükben nem korlátozott **magyar** állampolgárok.
23. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben szereplő vevő **helyébe más vevő lép** az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán, **úgy ezen vevő köteles a szerződéssel felmerülő összes költséget beleértve az ügyvédi költséget**, tulajdoni lap, térkép földhivatali eljárási díj és a járulékos költségeket is megfizetni
24. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével, az illetékes önkormányzat jegyzője, a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság előtti teljes körű képviselettel, valamint ezen eljárások során keletkezett iratok átvételével, továbbá a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály és Osztályai előtti teljes körű képviselettel megbízzák Dr. Piegel Attila, 6400 Kiskunhalas, Thúry J. utca 4/B. 1. em. 4. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki jelen meghatalmazást elfogadja.

25. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd teljes körűen tájékoztatta Feleket a jogügylet jellegéről, a vonatkozó jogszabályokról, a kifüggesztés és honlapon történő közzététel eljárásról, az elővásárlási jogról, a közös tulajdonról, a földhasználatról, az előzetes vizsgálatról, a helyi földbizottság eljárásáról és lehetséges döntéseiről, valamint a vételár meghatározásáról, a földhasználatról szóló felvilágosítást, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő eljárási határidőkről történő ügyvédi felvilágosítást megértették és tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelentik és elismerik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették és kijelentik, hogy az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, a szerződés tartalmát részletes tényvázlatnak is elfogadják. Kijelentik, hogy a részletes tájékosztatás írásba foglalásától eltekintenek, nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés joghatását és valamennyi lehetséges kockázatát teljes körűen feltárta, amit szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul elismernek és nyugtáznak.
26. Szerződő felek, mint teljességi záradék rögzítik, hogy a jelen okirat a szerződésre vonatkozó valamennyi megállapodásukat rögzíti. Felek előadják, hogy a szerződést megismerték, megértették, a szerződési feltételeket egymással egyedileg megtárgyalták. Kijelentik, hogy a szerződést magukra nézve kötelezőnek elfogadják, megkötésekor tévedésben nem voltak, megtévesztés, kényszer, jogellenes fenyegetés hatása alatt nem álltak, ügyleti akaratuk kifejezetten a jelen szerződés megkötésére és a szerződés alapján megteendő nyilatkozat(ok) megtételére irányult.
27. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban: Üttv.) 43. § (4) bekezdés alapján úgy került összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amelyre tekintettel az Üttv. 43. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Felek a szerződés minden oldalát nem írják alá.
28. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., a Földforgalmi törvény és kapcsolódó jogszabályainak rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződést ügyvédi felolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.
Kiskunhalas, 2026. október 28. napján

Ördög Norbert eladó

Miklósovics László vevő

Alulírott **Huczek Péter** (születési neve: Huczek Péter, születési hely, idő: Kiskunhalas, 1963.08.21, sz.sz.: 1 630821 6975, an: Csamangó Ilona, szig szám: 744575 UE) 6423 Kelebia, Kossuth Lajos utca 47/3. szám alatti lakos nyilatkozom, hogy a szerződést teljes terjedelmében megismertem, ezért az elővásárlási jogomról jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondok, azzal nem kívánok élni.
Kiskunhalas, 2026. október 28. nap

Huczek Péter
elővásárlásra jogosult

Ügyvédi ellenjegyzés:
Alulírott Dr. Piegel Attila 6400 Kiskunhalas, Thúry J. u. 4/B. I. 4. szám alatti székhelyű ügyvéd (**KASZ szám: 36067199**) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak és tanúsítom, hogy a szerződő felek és elővásárlásra jogosult személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek az elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.
Kiskunhalas, 2026. október 28. napján

Dr. Piegel Attila
ügyvéd
Adószám: 57527927-1-33
Bsz: 11732064-23829121

A kormányzati portálon történő elektronikus közzététel időpontja: 2026. 11. 24.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 25.
utolsó napja: 2026. 12. 28. E határidő jogvesztő!
A kormányzati portálról történő levétel napja:

Oltyánné Kozla Erika
Jegyző