KE-I/3358-2/2026.

2026 NOV 10.
Földhivatali Főosztály

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

- **Mester Jánosné** (születési neve: [illegible] a, születési hely, idő [illegible] sz.sz. [illegible] an: [illegible] lia, szig szár adóazonosító jele: [illegible]) 6412 Balotaszállás, Balassi Bálint utca 7. szám alatti lakos, ½-ed részbeni tulajdonos (valóságban: 2/4-ed) eladó
- **Csikós Tamás** (születési neve: [illegible] ás, születési hely, idő: [illegible] sz.sz.. [illegible] an. [illegible] szig szám [illegible] adóazonosító jele [illegible]) lakcím: 6050 Lajosmizse, Bene tanya 534. szám alatti lakos, 1/4-ed részbeni tulajdonos, eladó
- **Csikós Gábor** (születési neve [illegible] r, születési hely, idő: [illegible], sz.sz. [illegible], an: [illegible] a, szig szám: [illegible] adóazonosító jele [illegible]) 6000 Kecskemét, Március 15 utca 78. V.28. szám alatti lakos, 1/4-ed részbeni tulajdonos, eladó (továbbiakban: eladók),

akit jelen szerződés aláírásakor külön meghatalmazás alapján képviselt tevére:

- **Csikós Tamás** (születési neve. [illegible] születési hely, idő. [illegible], sz.sz.. [illegible] an: [illegible], szig szám: [illegible] adóazonosító jele [illegible]502) lakcím: 6050 Lajosmizse, Bene tanya 534. szám alatti lakos, meghatalmazott.

másrészről

- **Balogh-Szabó Bence** (születési neve: [illegible] születési hely, idő: [illegible] személyi száma [illegible] an: [illegible], szig. szam: [illegible], adóazonosító jel: [illegible], földműves nyilvántartasi szám: [illegible] NAK azonosító: [illegible], Tevékenység azonosító: [illegible] FELIR szám [illegible] 6423 Kelebia, Kossuth Lajos utca 51. 4. épület szám alatti lakos, vevő (továbbiakban: vevő)

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

1. Eladók bevezetőben írt tulajdoni arányban tulajdonosai a **Kelebia, külterület 0226/4 hrsz.** alatt felvett erdő művelési ágú, 0 minőségi osztályú, 7.1894 ha.m^2 alapterületű és 0 AK értékű ingatlannak.
2. Az eladók eladják a vevő, pedig megveszi az 1. pontban körülírt ingatlant 1.000.000.- Ft, azaz egymillió 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 0226/4.	1.000.000.- Ft	erdő: 1.000.000.- Ft	0.- Ft	0.- Ft,	0.- Ft

4. Felek tudomásul veszik, 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 tulajdonosai meghatalmazzák 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 áz 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 eladók **feltétlen** és **visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják. 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.

5. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés d) pontja, mint helyben lakó földműves, azon belül is a törvény 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján, mint fiatal földműves kívánja az elővásárlási jogát gyakorolni. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény alapján földművesnek minősül tekintettel arra, hogy az illetékes Földhivatali Osztály 517062/2/2024 számon nyilvántartásba vette.
6. 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.
7. 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 alábbiak szerint:
   - 500.000.- Ft-ot, azaz ötszázezer forintot Mester Jánosné nevén lévő MBH Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlára, valamint
   - 500.000.- Ft-ot, azaz ötszázezer forintot Csikós Tamás nevén lévő Unicredit Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlára azzal, hogy Csikós Gáborral elszámol, 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.
8. Eladók nyilatkoznak, hogy tulajdonjoguk törléséhez külön eladói nyilatkozattal fognak hozzájárulni, miután a teljes kialkudott vételárat vevő a megadott bankszámlára átutalta.
9. Eladók az ingatlan per-, teher- és igénymenteségéért az INYER/TULLAP/20261023/168 számon elektronikusan lekért E-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal egyezően – az alábbi kivétellel- a szavatosságot vállalják. Az ingatlan 901 m^2 nagyságú területét terheli MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG (Jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) vezetékjoga. Felek nyilatkoznak, hogy a vezetékjogra történő ügyvédi felvilágosítást megértették és tudomásul vették, vevő nyilatkozik, hogy mindezek ismeretében vásárlási szándék változatlan.
10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetésének **napján** adják 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. Eladók kijelentik, hogy az ingatlant semminemű köztartozás nem terheli.
11. Eladók nyilatkoznak, 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.

12. 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.
13. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant a megtekintett és megismert állapotában törvényes tartozékaikkal együtt vásárolja meg.
14. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonszerzése nem sérti **a Földforgalmi törvény 16.§-ában** foglalt korlátozást.
15. 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 hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre vállalja 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;

16. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §. alapján nyilatkozik, 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.
17. 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.
18. Balogh-Szabó Bence nyilatkozik, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény **26. § (1) bekezdés p)** pontja alapján járó illetékmentességet igénybe kívánja venni. Eladók kijelentik, hogy az adózási szabályokkal tisztában vannak. Felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint szerződésből adódóan adó-, illeték- és számviteli ügyekben eljárást és felelősséget eljáró ügyvéd nem vállal.
19. Felek kijelentik, hogy devizabelföldi, cselekvőképes, szerződéskötési és szerzési képességükben nem korlátozott **magyar** állampolgárok.
20. 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
21. Szerződő felek (mind eladó, mind vevő) 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.

22. 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 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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 27. napján

Mester Jánosné eladó

Balogh-Szabó Bence vevő

Csikós Tamás eladó

Csikós Gábor eladó, akit külön meghatalmazás alapján képviselt: Csikós Tamás meghatalmazott

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 közül Mester Jánosné, Csikós Tamás és Balogh-Szabó Bence 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 27. napján

Dr. Piegel Attila
36067199
ügyvéd
6400 Kiskunhalas, Thúry J. u. 4/B. 1. em. 4.
Tel/Fax: 77/429-811 M: 06-70/2651-402
Adószám: 57527922-1-23
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