A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Érk. dátum: 2026 NOV. 02 Érk. szám: 595875

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet egyrészről **Tóth Imre** (sznév.: , szül.: , an.: , sz.sz.: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 6034 Helvécia, Köncsög tanya 48. szám alatti lakos, mint **eladó**

másrészről **Molnár László Ferenc** (sznév: , szül.: , sz.sz1 , an: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 3246 Mátraderecske, Dobó István utca 31. szám alatti állandó és 6034 Helvécia, Köncsög tanya 47/A. szám alatti tartózkodási helyű lakos, mint **vevő** az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1./Eladó eladja, a vevő 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megveszi
- a **helvéciai,** külterületi **059/10** hrsz.-ú, természetben 6034 Helvécia, **Köncsög tanya 48.** szám alatti, **kivett tanya** művelési ágú, összesen **2266 m2** nagyságú, **0.00 AK** értékű **ingatlan 1/1 tulajdoni** - II/4. sz. alatti tulajdoni illetőség – **hányadát,** úgy, amint az jelenleg áll, a megtekintett és ismert állapotában, minden természetes és jogi tartozékával együtt.
Szerződő felek rögzítik, miszerint **jelen ingatlanra** - tekintettel arra, hogy művelési ága **kivett tanya** - a **2013. évi CXXII. Tv.** A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, ún. **„Földforgalmi Törvény" rendelkezései vonatkoznak.** Felek rögzítik, miszerint az ingatlan bekerítetlen állapotú, azonban a vevő természetbeni személyes bejárással meggyőződött az ingatlan - ide értve az azon található felépítmén(ek)-méretérét, állapotát, elhelyezkedését is.
Felek rögzítik, hogy az ingatlant nem érinti - egy már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő - földhasználati szerződés. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyása esetén haladéktalanul intézkedik - az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony megszüntetéséről és - saját földhasználatának bejelentéséről. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti korlátozás nem áll fenn az ingatlan vonatkozásában.

2./Szerződő felek az előző pontban körülírt ingatlan vételárát kölcsönösen **5.500.000 ,- Ft**-ban, azaz ötmillió-ötszázezer forintban állapítják meg, melyből a földterület értéke 500.000,-Ft, a tanyás felépítmény rész értéke 5.000.000,-Ft.
A **vételárból 1.000.000,-Ft-ot** – azaz egymillió forintot – vevő az eladónak, fo**glaló jogcímén, jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, banki átutalással az eladónak az MBH BANK Nyrt.**-nél vezetett **10300002-61603467-11103287 számú** bankszámlaszámára történő teljesítéssel **megfizetett,** mely összeg hiánytalan átvételét az eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtatja.
A **fennmaradó 4.500.000,-Ft-os**, azaz négymillió-ötszázezer forintos **vételárrészt, vevő banki átutalással vállalja megfizetni, az eladónak a fentebb megjelölt bankszámlaszámára történő teljesítéssel**, jelen adásvételi szerződés illetékes hatóságok általi jóváhagyását követő 30 napon belül, azaz **várhatóan legkésőbb 2027. április 30.-napjáig.**

3./A vevő az 1. pontban írt ingatlant, a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg,** azaz várhatóan legkésőbb **2027. április 30-napjáig veszi birtokába,** attól kezdve húzza annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.
Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen bérleti vagy használati jogviszony, közüzemi és egyéb díjtartozás, sem adók módjára behajtandó tartozás nem terheli, arra vonatkozóan más személynek olyan joga nincs – ide nem értve az esetleges elővásárlásra jogosultakat -, amely a vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, valamint hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
Felek rögzítik, miszerint az ingatlan villany (áram) közmű található.

4./Az eladó szavatosságot vállal az 1./pontban írt ingatlan teher- igény- és permentességéért.

5./Szerződő felek tisztában vannak azzal a körülménnyel, miszerint **jelen adásvételi szerződés akkor válik érvényessé közöttük**, amennyiben - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18.§-ára és 19.§-ára – a hivatkozott törvényben meghatározott **elővásárlásra jogosultak**, a 11./pontban rögzített **kifüggesztési eljárás során, nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal,** továbbá amennyiben **a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyja.**

6./A jelen adásvételi szerződésből eredő esetleges vitás kérdések eldöntésére a szerződő felek alávetik magukat a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

Dr. Madarász Kristóf
ügyvéd
6000 Kecskemét, Rákóczi Ferenc körút 15. I/3.
Telefon: 06-76/416-144
Mobil: 06-30/925-2107

7./**Vevő nyilatkozik,** miszerint a jelen adásvételi szerződés alapján megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt, - a már tulajdonában és/vagy haszonélvezetében, illetve birtokában álló föld területnagyságának beszámításával – **300 hektárt meghaladó földterülettel nem rendelkezik.**

8./**Vevő nyilatkozik,** miszerint - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§-ára – **a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,** továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal** arra, hogy az esetlegesen a föld vonatkozásában fennálló **(föld)használati jogviszony(ok) időtartamát nem hosszabbítja meg,** és **megszűnését követő időre a jelen pontban foglalt kötelezettségeket vállalja** (a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bek.).
Vevő nyilatkozik továbbá, – hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. (1) és (2) bekezdésére - miszerint **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj - , vagy egyéb tartozása** (földhasználati díj tartozása), valamint a **szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg a vevő vonatkozásában,** hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.**
Vevő nyilatkozik, miszerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./**Molnár László Ferenc vevő nyilatkozik,** miszerint **regisztrált földműves** (2013. évi CXXII. tv. 5.§, 7. pontja) (regisztrációs (nyilvántartási) szám: [redacted], NAK tagsági azonosító szám: [redacted]), így elővásárlási jog illeti.

10./Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott Mük.Eln. szabályzata alapján, annak rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

11./Szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést, amely a 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelettel kapcsolatos, azaz az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló jogszabállyal kapcsolatos tájékoztatást.. A szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést, mely a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti Villamos biztonsági felülvizsgálattal kapcsolatos. Felek rögzítik, hogy sem Energetikai Tanúsítvány, sem Villamos biztonsági felülvizsgálat beszerzése nem szükséges, felek ekörben megnyugtatólag megállapodtak.

12./Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást, mely szerint a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján, jelen okiratot az ingatlanok fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez el kell juttatni - a megfelelő kérelem mellett – amely az okiratot tartalma és alaki kellékei alapján , az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából megvizsgálja, majd, amennyiben megfelelőnek találja, elrendeli az okirat hirdetményi úton történő közzétételét (kifüggesztését), azaz a területileg illetékes polgármesteri hivatal jegyzőjéhez eljuttatja, a jegyző az erre rendszeresített hirdetőtáblán és/vagy elektronikus úton - a kézhezvételt követő napon – kifüggeszti, ahol is az ugyanezen törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak 30 napos jogvesztő határidőn belül kötelesek esetleges elfogadó, vagy lemondó nyilatkozatukat közölni a jegyzővel. Amennyiben a 30 napos határidő eredménytelenül telik el - az elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat nem érkezik – úgy a jegyző a teljes iratjegyzéket átküldi - 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, amennyiben jóváhagyja, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljuttatja azt a helyi földbizottság részére szintén jóváhagyás céljából. Szerződő felek tudomással bírnak a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény, valamint a 2013. évi V. törvény, azaz a „Új" Polgári Törvénykönyvben meghatározottakról. Felek tudomásul vették eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint ezen eljárás időtartama megközelítőleg 4-5 hónap.

13./A szerződő felek magyar állampolgárok, a vevő tulajdonszerzésének jogi akadálya nincs, földforgalmi törvény szerinti korlátozás alá nem esik, valamint felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi adataikat a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízás teljesítése keretében kezelje

14./A jelen adásvételi szerződés kapcsán kiszabásra kerülő vagyonátruházási és eljárási illetéket és a szerződéskötéssel járó valamennyi felmerült és igazolt költséget kizárólag a tulajdonjog megszerzője tartozik viselni. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti korlátozás nem áll fenn az ingatlan vonatkozásában.

Dr. Madarász Zsolt
ügyvéd
6000 Kecskemét, Dózsa u. 15. I/3.
Telefon: [redacted]/416-144
Mobil: 06-30/925-2407

15./**Szerződő felek** – de különösen az eladó - **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az 1. pontban írt - a **helvéciai,** külterületi **059/10** hrsz.-ú, **ingatlan 1/1 tulajdoni** - II/4. sz. alatti tulajdoni illetőség **-hányadának tulajdonjoga a vevő javára, 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az illetékes Földhivatali (ingatlan-nyilvántartási) Osztály által – az eladó tulajdonjogának törlése mellett – a teljes vételár külön okiratban igazolt megfizetésével egyidejűleg, figyelemmel arra, hogy az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. A jelen szerződés aláírásával a **felek közösen kérik, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásuk mellett** az illetékes **Földhivatali** (Ingatlan-nyilvántartási) **Osztályt**, hogy - a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és a 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja, és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja 45.§-a alapján, - **a helvéciai,** külterületi **059/10 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni** – II/4.. sorszám alatti tulajdoni illetőség – **hányadára adásvétel jogcímen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára, 1/1 arányban** - a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát - a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de **legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.** Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a 2021. évi C. törvény. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjogjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

16./Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Madarász Zsolt ügyvédet (6000 Kecskemét, Burga u. 15. I/3.,KASZ-szám: 36064802.) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, szükség szerint elírásból, vagy számítási hibából, stb. adódó (ki)javításával, valamint az ingatlan-nyilvántartási osztály előtti képviseletükkel az ingatlan tulajdonjogának átvezetésével, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyeztetésével, az eladó tulajdonjogának töröltetésével, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével, a kifüggesztési eljárás lefolytatásával, - szükség szerint – az illetékes gyámhatóság, illetve a jegyző előtti és az összes illetékes hatóság előtti képviseletükkel – mely a NAV esetében a B400E adatlap továbbítására szorítkozik -, kapcsolatban, melyet okiratszerkesztő kifejezetten elfogad.Szerződő felek kijelentik, hogy részletes ügyvédi tájékoztatást kaptak, a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény vonatkozó rendelkezéseiről, az ingatlan-nyilvántartási törvény vonatkozó rendelkezéseiről, jelen adásvételi szerződésről, az elővásárlási jogról, az elővásárlással kapcsolatos rangsori rendszerről és azok jelentőségéről, az esetleges elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásról és annak hatásáról jelen jogügyletre, a helyi földbizottság jogköréről, jognyilatkozatának hatásairól jelen szerződésre, az új ingatlan-nyilvántartási törvényről és annak vonatkozó rendelkezésiről, illetve arról, hogy ezek értelmezése jelenleg még nem kialakított az illetékes Kormányhivatalok által, a foglalóról. a vételárelőlegről, valamint az esetleges adó-illeték fizetési kötelezettségekkel kapcsolatban. Szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást, mely szerint az általuk megkötött ügylettel kapcsolatban olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá.

Ezt az adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, elolvasás, és megértés után, teljes körű jogkövetkezményekre is kiterjedő ügyvédi tájékoztatást követően, - egy-egy példányt átvéve -, minden kényszer és tévedéstől mentesen, ép elmével és tiszta tudattal, helybenhagyólag aláírtuk, melyet ügyvédi tényvázlatként is kifejezetten elfogadunk.

Közzététel időpontja: 2026. 11. 24

Kecskemét, 2026. október 26.

Közzététel kezdőnapja: 2026. 11. 25.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 28

Fent[illegible]

Levét[illegible] napja: .....

HELVÉCIAI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8.

Fülöp Sándor
jegyző megbízásából

Tóth Imre
eladó

Molnár László Ferenc
vevő

ZÁRADÉK

*Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Dr. Madarász Zsolt** ügyvéd aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, és a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valódiságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot „ellenjegyzem".* KASZ: 36064802

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Kecskemét, 2026. október 26.

Dr. Madarász Zsolt
ügyvéd

Dr. Madarász Zsolt ügyvéd
6000 Kecskemét, Burga u. 15. I/3.
Telefon: 06-76/416-144
Fax: 06-30/[illegible]