Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.24. 12:22:23
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
nányhivatal
Földhivatali Főosztály
Érk. dátuma: 2026. NOV 17.
Érk. száma:
Ikt. dátuma:
Ikt. szám:
Mellékelt: db
Előzmény száma:
Ügyintéző:

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Józsa Mariann sz.** [illegible] adóazonosító jel: [illegible] an.: [illegible]) 2100 Gödöllő, Rozsnyó utca 9. sz. alatti lakos szerződéskötési jogában nem korlátozott magyar állampolgár, mint **eladó**

valamint **Józsa Sándorné sz.** [illegible], adóazonosító jel: [illegible] an.: [illegible]) 2100 Gödöllő, Simon István utca 26. sz. alatti lakos, szerződési jogában nem korlátozott magyar állampolgár és **Józsa Sándor sz.** ([illegible], adóazonosító jel: [illegible], an.: [illegible] 2100 Gödöllő, Simon István utca 26. sz. alatti lakos, szerződési jogában nem korlátozott magyar állampolgár, mint **haszonélvezeti jogosultak**

másrészről **Pápai Péter sz.** ([illegible], adóazonosító jel: [illegible], személyi azonosító: [illegible], an.: [illegible]) 6000 Kecskemét, Kőrtefa utca 3. szám alatti lakos, szerződéskötési képességében nem korlátozott magyar állampolgár, mint **vevő** között az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Józsa Mariann eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Lajosmizse, külterület 0811/20. helyrajzi szám** alatt felvett, 1 ha 6417 m², azaz 16 417 m² területű, erdő művelési ágú, a tulajdoni lap szerint 0 AK értékű ingatlan. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Józsa Sándorné és Józsa Sándor javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. A tulajdoni lap az ingatlan kárpótlás jogi jellegét is feltünteti.

2. Józsa Sándorné és Józsa Sándor haszonélvezeti jogosultak kijelentik, hogy ingyenesen lemondanak Józsa Mariann tulajdonos ingatlanban lévő 1/1-ed tulajdoni hányadára bejegyzett haszonélvezeti jogukról. Józsa Mariann kijelenti, hogy Józsa Sándorné és Józsa Sándor a szülei, ezért kérik az adóhatóságtól az illetékmentesség megállapítását az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 17.§. (1) bekezdés p) pontjában foglaltak figyelembe vételével, tekintettel arra, hogy mentes az ajándékozási illeték alól az ajándékozó egyenes ági rokona által megszerzett ajándék. Haszonélvezők kijelentik, hogy az ingatlanra bejegyzett teljes holtig tartó haszonélvezeti joguk törléséhez szükséges törlési nyilatkozatot a 9. pontban írt tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély tartalmazza.

3. Eladó jótáll azért, hogy az ingatlanon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a vevő birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezi, vagy volt házastársának, élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

4. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az eladó az 1. pontban írt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát és birtokát, úgy ahogyan az a jelenben áll, összes természetes és jogi tartozékával együtt. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett, megvizsgált állapotában vásárolja meg.

5. Szerződő felek az ingatlan teljes vételárát – az ingatlan valamennyi adottságát figyelembe véve – 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint összegben állapítják meg. Felek a vételárat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás jogát kizárják.

6. Vevő a 3.000.000,-Ft vételárból 2.000.000,-Ft, azaz Kettőmillió forint összegű első vételárrészletet jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással teljesít eladó Erste Banknál vezetett [illegible] számú bankszámlájára. A fennmaradó 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint vételárhátralékot vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést

jóváhagyó határozatának vele történt közlésétől számított 8 napon belül ugyanarra a számlára fizeti meg. Eladó a bankszámlájára érkezett összeget saját részére történő teljesítésnek ismeri el. Ha a hatóság a szerződés jóváhagyását véglegesen megtagadja vagy a szerződés más okból véglegesen nem teljesíthető, eladó az addig megfizetett vételárrészt a döntés véglegessé válásáról való tudomásszerzéstől számított 3 banki napon belül visszafizeti vevőnek. Az első vételárrészlet nem foglaló, hanem vételárelőleg.

7. Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát követően, a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül jogosult birtokba lépni. A birtokbaadásról a felek jegyzőkönyvet készítenek. A birtokbaadástól vevő viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, valamint jogosult a hasznok szedésére. *Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra tulajdonjoga alapján fölhasználata van bejegyezve az ingatlanra.* Eladó kijelenti, hogy erdőgazdálkodóként az ingatlanra tulajdonosi használat jogcímén nincs bejegyezve. Felek az ingatlan vonatkozásában kijelentik, hogy az ingatlant egyebekben hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

8. Az eladó – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – a tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartja és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog). A Felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inytv. vhr. 20. § 18. pontja és az Inytv. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapra adásvétel jogcíme alapján az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára Pápai Péter vevő javára bejegyezni szíveskedjen, melyhez az eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

   Az eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy az Inytv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 5 (öt) év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. Továbbá az Inytv. 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.

9. Eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges (valamint a haszonélvezeti jog törléséhez szükséges) nyilatkozat 5 eredeti példányát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy az eljáró ügyvéd jogosult és köteles azt a teljes vételár megfizetését követően vevő részére kiadni és a földhivatalba 2 munkanapon belül benyújtani. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul köteles értesíteni az okiratszerkesztő ügyvédet írásban e-mail (drjaszaypeter@gmail.com) útján. Okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az eladói tájékoztatást követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz. Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési engedélyek letétbe vételéről letéti igazolást állít ki és a jelen szerződést ellenjegyző aláírásával vállalja a fentiek szerinti letéteményesi és letétkezelés kötelezettségeket.

10. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlant a jelen szerződésben kifejezetten feltüntetett, törlésre kerülő haszonélvezeti jogokon és a tulajdoni lap szerinti feljegyzéseken kívül más, a vevő tulajdonszerzését akadályozó jog vagy teher nem terheli.

11. Vevő, mint természetes személy a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása). Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

12. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogának részéről történő megszerzése nem ütközik Földforgalmi törvény 16. §. (1) bekezdésében meghatározott szerzési korlátozásba, így kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában, és haszonélvezetében álló valamennyi termőföld összes területe a 300 HA-t nem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy a maga illetőleg a közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége, - a jelen okirattal megszerzett termőföld mennyiségével együttesen, - az ingatlannal azonos településen - sem haladja meg, a település összes termőföld területének az egynegyedét, vagy az ezer hektárt.

13. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, így 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.

14. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi Törvény 18.§ - ban megjelölt személyeket elővásárlási jog illeti meg, és a 21. §, továbbá a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet szerinti közlési, hirdetményi eljárást le kell folytatni. Tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 23.§-30.§-aiban foglalt hatósági jóváhagyási eljárást le kell folytatni, és a vevők tulajdonjoga a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén jegyezhető be. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot.

15. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18.§. (1) bek. e) pontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb

20 km távolságra van. Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, száma: S600000457200.

16. Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés megkötésekor teljes körű és részletes tájékoztatást adott, a jogügylethez kapcsolódó kockázatokat feltárta. Tájékoztatást adott a termőföldforgalmi eljárásról (előzetes vizsgálat, közzététel, hatósági eljárás, mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról, ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtás feltételeiről) visszterhes vagyonátruházási illeték, földhivatali eljárási díj, tulajdoni lap másolat díj mértékéről, esedékességéről, a kapcsolódó eljárási szabályokról, az igénybe vehető mentességekről és kedvezményekről. Felek a tájékoztatást megértették, annak részletes írásba foglalását nem kérik. Jelen szerződést a felek egyben megbízási és ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette és kérésünknek megfelelően foglalta írásba. Felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben tényvázlatnak is minősül. Szerződő felek kijelentik, hogy a 2026. november 10. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap 1-1 másolati példányát okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől a mai napon átvették.

17. Felek a jelen szerződés megkötése és teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34 § és 6:62 § alapján együttműködésre kötelesek. Felek nyilatkoznak, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben tájékoztatták.

18. Eladó tudomásul veszi az adózásra vonatkozó ügyvédi kioktatást, vevő tudomásul vette a vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségét. Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan forgalmi értéke után illeték fizetésére köteles az illetékhivatal fizetési meghagyása szerint.

19. Felek jelen jogügylet során adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére és a kapcsolódó földhivatali ügyintézésre (ami kiterjed ingatlanügyi hatóság előtti eljárás ügyiratszámának megismerhetőségére, jelen ügyletben érintett ingatlan(ok) tulajdoni lap tartalmának megismerésére), továbbá NAV B400E adatlap benyújtására meghatalmazzák Dr. Jászay Péter ügyvédet (6000 Kecskemét, Bocskai u. 3.), hogy helyettük és nevükben a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljes jogkörrel eljárjon. Dr. Jászay Péter ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével fogadja el. Jelen meghatalmazás NAV határozat átvételére nem terjed ki. A meghatalmazás az Inytv. Vhr 116.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésébe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, de legkésőbb 2027. április 30. napjáig hatályos.

20. Szerződő felek bemutatják okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványaikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a személyi igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére. A szerződő felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el.

21. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés eredeti példányát ügyvédi tényvázlatnak tekintik. A jelen okirat aláírói közösen kijelentik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény 29. § (3) bekezdésébe foglalt rendelkezés alapján, az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi, tényállási elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett jelen szerződés tartalmazza.

22. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződést kiegészítő szóbeli megállapodások nem léteznek. A szerződés megszűntetése, a szerződés módosításai és a szerződés teljesítésével és az abból eredő igényérvényesítéssel összefüggő jognyilatkozatok csak írásban érvényesek.

23. Jelen szerződést a felek egyben megbízási tényvázlatnak is tekintik. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette és kérésünknek megfelelően foglalta írásba. Felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak.

24. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd felhívását, hogy az okiratot aláírás előtt figyelmesen olvassák végig, és amennyiben annak bármely rendelkezésével kapcsolatban kérdésük, észrevételük merül fel, azt aláírás előtt tisztázzák.

Szerződő felek a jelen okiratot elolvasták, megértették és – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – aláírták. Fentiek teljesülése okán szerződő felek ellenőrizték a szerződésben személyi adataikat, az ügyletet érintő helyrajzi számot, az összegeket stb. Ennek okán bármely elírás, vagy adattévesztés szerződést készítő ügyvéd terhére nem róható, azt szerződő felek jelen szerződéses pont alapján kifejezetten ellenőrizték és jóváhagyólag írták alá szerződést készítő ügyvéd előtt.

Kecskemét, 2026. november 10.

| | |
|---|---|
| ..... | .... |
| Józsa Mariann | Pápai Péter |
| eladó | vevő |
| ..... | ..... |
| Józsa Sándorné | Józsa Sándor |
| haszonélvezeti jogosult | haszonélvezeti jogosult |

„Dr. Jászay Péter ügyvéd nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem.
Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek az elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem." Ügyvéd KASZ száma: 36071807
Ellenjegyzem: Kecskemét, 2026. november 10.

DR. JÁSZAY PÉTER
ügyvéd
6000 Kecskemét, Bocskai u. 3
telefon: 06-70/330-56-15
drjaszaypeter@gmail.com
http://ugyveddrjaszay.hu

Közzététel időpontja: 2026. 11. 25.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő
- első napja: 2026. 11. 26.
- utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2027. 01. 04.

Lajosmizsei Közös Önkormányzati Hivatal