Közzététel időpontja: 2026. NOV. 25.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026. NOV. 26.
utolsó napja: 2027. JAN. 04. Figyelem, e határidő jogvesztő!
jegyző aláírása

Dr. FAZEKAS MARGIT ÜGYVÉD
Társasági szakjogász
Tel:56/463-072, 70-775-4001
email.: m.fazekas.dr@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről: **BURIK SÁNDORNÉ sz.név:** sz: an.: , szem.sz.: adj.: 5465 Cserkeszőlő Nagyfertő út 5. sz. alatti lakos, **KOCSIS ISTVÁN sz.név:** (sz: , an.: szem.sz.: adj:) 5465 Cserkeszőlő Nagyfertő út 7. sz. alatti lakos, mint **eladók** és **KOCSIS ISTVÁNNÉ sz.név:** (sz: , an.: szem.sz.: adj: 5465 Cserkeszőlő Nyomás dűlő 39. sz. alatti lakos, mint **eladó és özvegyi jogot ellenérték fejében elidegenítő** (továbbiakban együttesen: eladók). Másrészről pedig: **GULÁCSI DÁVID sz.név:** (sz: .. an. szem.sz. adj: 5465 Cserkeszőlő Nyomás dűlő 41. sz.. alatti lakos, **mint vevő** között az alul írt napon az alábbi feltételek mellett.

1.a./ Fent nevezett eladók tulajdonát képezi a **Cserkeszőlő külterület 0255/8 hrsz-ú** 604 m2 alapterületű kivett tanya megnevezésű ingatlan akként, hogy Kocsis Istvánné 2/4-d tulajdoni árnyban, Burik Sándorné 1/4-d tulajdoni arányban és Kocsis István ¼-d tulajdoni arányban tulajdonosok Az ingatlant terheli Kocsis Istvánné javára bejegyzett özvegyi joga.
Az ingatlan vételára: 10.000.000.-ft, melyből a tanya épület értéke: 9.500.000.-ft és a föld értéke: 500.000.-ft.
Az ingatlan természetben 5465 Cserkeszőlő Nyomás II. dűlő 39. sz. alatt található.

1.b./ Fent nevezett Kocsis Istvánné eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Cserkeszőlő külterület 0255/22 hrsz-ú** 3910 m2 alapterületű 4,89 ak értékű szántó és egyéb épület megnevezésű ingatlan, melynek vételára: 1.000.000.-ft, melyből a szántó értéke: ~~600.000~~.-ft. 800 000,- az épület értéke: ~~400.000~~.-ft. 200.000,-

2./ Az 1.a./ és 1.b./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat eladók eladják fent nevezett vevőnek örökre és visszavonhatatlanul szavatosság terhe mellett.

Szerződő felek lerögzítik, hogy az 1.a./ és 1.b./ pontban írt ingatlanok egybefoglalt vételáron, azaz **11.000.000.- Ft**-ért kerülnek értékesítésre, mivel szomszédos ingatlanok eladására kerül sor.

3./ Fent nevezett vevő az 1.a./ és 1.b./ pontban részletesen körülírt ingatlanokat az ott kitett vételárért megveszi akként, hogy a teljes vételárat már átutalta eladó bankszámlájára tulajdoni hányaduknak megfelelően, melynek teljesítését eladók jelen szerződés aláírásával elismernek és igazolnak.
Kocsis Istvánné eladó kijelenti, hogy a részére utalt vételárrész magába foglalja özvegyi jogának ellenértékét.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételárból 1.000.000.- Ft-ot foglalónak tekintik. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a foglaló a jelen szerződés teljesítése esetén beszámít a vételárba. A felek a foglaló jogi természetével és jogi következményeivel tisztában vannak. azt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: a „Ptk.") 6:185. § szerint értelmezik. Erre tekintettel a felek számára ismert különösen, hogy a jelen szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Kocsis István Burik Sándorné Kocsis Istvánné Gulácsi Dávid

DR. FAZEKAS MARGIT ÜGYVÉD TÁRSASÁGI SZAKJOGÁSZ 5440 Kunszentmárton, Deák F. út 2. Adószám: 71617156-1-36

DR. FAZEKAS MARGIT ÜGYVÉD TÁRSASÁGI SZAKJOGÁSZ 5440 Kunszentmárton, Deák F. út 2 Adószám: 71617156-1-36

4./ Vevő az ingatlanok birtokába a mai napon lép. ettől kezdve húzza hasznát és viseli terhét.

5./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

6./ Vevő vállalja továbbá, hogy a földeket a tulajdonjog szerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

7./ Gulácsi Dávid vevő kijelenti, hogy:

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – továbbiakban földforgalmi törvény - alapján földművesnek tekintendő - a Kunszentmártoni Járási Földhivatal földműves nyilvántartásba vette -
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a jelen szerzéssel megszerzett és a már a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő földek területe a 300 hektárt, ill. nem haladja meg a használatában lévő birtokmaximum az 1200 hektárt,
- nem rendelkezik részarány tulajdonnal,
- a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja, tagsági száma:
- helyben lakó földműves, mivel életvitelszerű lakáshasználati helye legalább 3 éve Cserkeszőlő községben van;

8./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerve jóváhagyása szükséges és a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jog miatt az adásvételi szerződés nyilvános meghirdetése kötelező.

9./ Fentiek alapján Gulácsi Dávid vevő az 1.a./ és 1.b./ pontokban részletesen körülírt ingatlanok vonatkozásában elővásárlásra jogosultak sorrendje és ranghelye alapján elővásárlásra jogosul, mint **helyben lakó, fiatal földműves. (2013.évi CXXII. Tv. 18. § (1). bek. d) pont és a 18. § (4. bek. b) pont).**

Eladók kijelentik, hogy elővásárlási jogot biztosító megállapodást harmadik személlyel nem kötöttek és a földforgalmi törvényen más törvény elővásárlási jogot nem biztosít.

10./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlásra jogosultak 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a 30 nap lejártát követően a jegyző a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából.
A szerződés jóváhagyása előtt az igazgatási szerv a szerződést a jogszabályban meghatározott mellékletekkel együtt megküldi véleményezésre a helyi földbizottságnak.
A helyi földbizottságnak állást kell foglalnia a mezőgazdasági igazgatási szerv részére abban, hogy valamelyik elővásárlásra jogosulttal, vagy az adásvételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e a szerződés hatósági jóváhagyását. Az adásvétel jóváhagyás esetén a hatóság kijelöli a vevőt és a szerződést záradékkal látja el és csak ezt követően lehet a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a Kunszentmártoni Járási Földhivatalhoz benyújtani.

Kocsis István Burik Sándorné Kocsis Istvánné Gulácsi Dávid

11./ Fent nevezett eladók minden további megkérdezés nélkül feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.a./ és 1.b./ pontokban írt ingatlanok tulajdonjoga, - a hatóság által záradékolt adásvétel szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtását követően, - adásvétel jogcímén 1/1-d arányban fent nevezett Gulácsi Dávid vevő nevére és javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdonjogának és Kocsis Istvánné özvegyi jogának egyidejű törlése mellett.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva vagy kizárva nincs.

Szerződő felek szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy mindazon hatóságok és hivatalos személyek, amely, illetve akik e szerződéssel hivatali eljárásuk során kapcsolatba kerülnek, e szerződésben írt személyes adatokat megismerjék, és eljárásuk során felhasználják.

A felek adatai a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján.
Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása és megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. /a továbbiakban: Pmt./ rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli eladókat és vevőket adataik vonatkozásában. Felek adatai jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján.
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy adataikat az okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek tudomásul veszik, hogy személy azonosító okmányaik alapján személy azonosságukat eljáró ügyvéd leellenőrizheti a jogügyletetek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keret rendszeren belül /JÜB/.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződés megkötése és aláírása során saját nevükben járnak el.

13./ Szerződő felek tudomásul vették ügyintéző ügyvédnek a vagyonszerzési illeték mértékére és megfizetésére vonatkozó kioktatását az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. törvény (Itv.) alapján. Ingatlan-nyilvántartási szolgáltatás díj ingatlanonként 10.600,-ft, melyet az adásvételi szerződésnek a földhivatalhoz való benyújtásakor kell megfizetni.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Jelen nyilatkozatra tekintettel az adásvétel tárgyát képező termőföld mentes a vagyonátruházási illeték alól (1990. évi XCIII. 26.§(1) bek. p.) pontja.)

Kocsis István Burik Sándorné Kocsis Istvanne Gulácsi Dávid

Dr. PAZEKAS MARGIT
ÜGYVÉD
TÁRSASÁGI SZAKJOGÁSZ
5440 Kunszentmárton, Deák F. út 2
Adószám: 71617156-1-3€

14./ Eladók tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek az SZJA bevallási és fizetési szabályokra vonatkozó tájékoztatását az 1995. évi CXVII. törvény alapján.

15./ Szerződő felek meghatalmazzák dr. Fazekas Margit ügyvédet (5440 Kunszentmárton, Deák F. u. 2. KASZ: 36059858) ezen szerződés elkészítésére, az adásvételi szerződés jóváhagyás során a szakigazgatási szerv előtti képviseletre és a földhivatal előtt történő képviseletük ellátásával azzal, hogy a képviselet Gulácsi Dávid vevő tulajdonjogának bejegyzésére, és eladók tulajdonjogának és Kocsis Istvánné özvegyi jognak törlésére vonatkozó eljárásra terjed ki.
Szerződő felek ezen szerződést egyúttal ügyvédi tényállásnak is tekintik. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

Továbbá jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan, vagy azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra, azonban a képviselet az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárásra nem terjed ki.

Jogügyletet kötő felek jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt eljáró ügyvéd előtt sajátkezű aláírásukkal látták el.

Kelt: Kunszentmárton, 2026. november 6

.....	.....	.....
Kocsis Istvánné eladó és özvegyi jogot elidegenítő	Burik Sándorné eladó	Kocsis István eladó

.....
Gulácsi Dávid
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kunszentmártonban, 2026. november 6.-n dr. Fazekas Margit ügyvéd, aki a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara tagja (KASZ:36059858; székhely: 5440 Kunszentmárton Deák F. u. 2. sz.)