ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött, egyrészről
Szmutka Istvánné (szn.: szül.: , an.: lakik: 6200 Kiskőrös, Baross Gábor u. 114., szem.az.: adóazonosító jele:), mint Eladó – továbbiakban, mint **Eladó** – és
Nagy Imre (szn.: szül.: , an.: lakik: 6200 Kiskőrös, Róna u. 10., szem.az.: adóazonosító jele: , mint Haszonélvezeti jog jogosult – a továbbiakban, mint **Haszonélvezeti jog jogosult – Eladó és Haszonélvezeti jog jogosult együttesen, mint Eladók** - másrészt,
Frei Viktor (szn.: szül.: , an.: , lakik: 6200 Kiskőrös, Március 15. u. 7., szem.az: , adóazonosító jel: NAK: , földműves reg.szám: , mint Vevő – a továbbiakban, mint **Vevő** - között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

AKASZTÓI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett:
2026 NOV 24.
Érkeztetőszám:
6141
Iktatószám:
3797-2
Előszám:
Melléklet:
Udvari T. D.

0. ELŐZMÉNYEK

1./ Felek egymással 2026.10.06. napján adásvételi szerződést kötöttek, melynek hatósági jóváhagyását a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a 595564/2/2026. számú határozatával megtagadta. Felek erre tekintettel a mai napon az alábbi szerződést kötik.

I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Akasztó, külterület 0103/34 hrsz.** alatt felvett, szőlő művelési ágú, 2 Ha 6255 m2 összterületű, 68,53 AK értékű ingatlan – továbbiakban, **Föld.**

A **Föld** tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatóak:
- III/2. sorszám alatt a 33712/2/2015.04.28. számú bejegyző határozattal Haszonélvezeti jog jogosult javára 20 évig terjedő időre haszonélvezeti jog van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

A **Földre** Dr. Nagy Gabriella (6200 Kiskőrös, Róna u. 10., an.: Major Terézia) földhasználata van a közhiteles nyilvántartásba bejegyezve 2015.05.01. napjától 2035.04.22. napjáig szívességi használat jogcímén.

2./ Eladó a **Földet** teljes egészében valamennyi törvényes és természetes tartozékaikkal és alkotórészeikkel együtt eladja, Vevő pedig megismert, megtekintett állapotban megvásárolja azt. Eladó a **Föld** kapcsán a tulajdonjogát e-hiteles tulajdoni lapmásolattal, valamint e-közmű térképpel igazolja és szavatolja, hogy a **Föld** a jelen fejezetben írtakon felül per-, igény és tehermentes.

3./ Felek az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették, tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 23-30§-ai szerint a jelen szerződés hatályosságához az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. A Ptk. 6:118§-a szerint a hatósági jóváhagyással a jelen szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

4./ Haszonélvezeti jog jogosult holtig tartó haszonélvezeti jogáról visszterhesen az okiratban rögzített ellenérték fejében lemond.

II. A VEVŐ NYILATKOZATAI

1./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi. CXXII. tv. 5§ 7. pontjai szerint **földművesnek minősül**, továbbá kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföldek együttes területe a jelen szerződés tárgyát képező **Föld** feletti tulajdonjog megszerzésével sem éri el a 2013. évi. CXXII. tv. 16§-ban meghatározott földszerzési maximumot. Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy **részarány – tulajdonnal nem rendelkezik.**

Kiskőrös, 2026.11.05

Szmutka Istvánné
Eladó

Frei Viktor
Vevő

Nagy Imre
Haszonélvezeti jog jogosult

HAUK ÜGYVÉDI IRODA
dr. Hauk Gábor ügyvéd
Tel.: +36-20/962-4312
E-mail: iroda@hauk.hu
6200 Kiskőrös, Petőfi tér 2. 2. em. 3

képv.: dr. Hauk Gábor ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem, 2026.11.05. napján Kiskőrösön:

2./ Vevő egyrészt kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása másrészt, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő a 2013. évi CXXII tv. 13. § (1) bek. írtaknak megfelelően vállalja, hogy a **Föld** használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a **Földet** a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a jelen pontban hivatkozott jogszabályokban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Ha a szerződés tárgyát képező **Föld** harmadik személy használatában van, úgy Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre jelen bekezdésben foglalt kötelezettségét vállalja.

3./ Vevőt a **Föld** kapcsán a **2013. évi. CXXII. tv. 18 § (1) bek. e.)** pontja alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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, **elővásárlási jog illeti meg.**

III. Fizetési feltételek birtokbaadás, tulajdonjog átszállása

1./ Felek a **Föld** vételárát 7.876.500,- Ft azaz Hétmillió-nyolcszázhetvenhatezer ötszáz forintban határozzák meg, azzal, hogy az itt írt vételárból Eladót 5.513.550,- Ft azaz Ötmillió-ötszáztizenháromezer-ötszázötven, míg Haszonélvezeti jog jogosultat 2.362.950,- Ft azaz Kettőmillió-háromszázhatvankettőezer-kilencszázötven forint illeti meg.

Felek rögzítik, hogy a **Földben** agrotechnikai létesítmény nem található, az ingatlan-nyilvántartásban rögzített szőlő művelési ággal ellentéteben abban csak egy elhagyott, hiányos, kiszáradt, értéktelen, vágásérett szőlőültetvény található. A szőlőültetvény támrendszerrel rendelkezik.

Az itt írtak alapján felek a **Föld** vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:
A **Föld** vételára mindösszesen 7.876.500,- Ft, azzal, hogy a támrendszer ellenértéke 500.000,- Ft, míg a földterület ellenértéke 7.376.500,- Ft

Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárat 2026.12.31. napjáig köteles megfizetni átutalással Eladó kifejezett kérésre Haszonélvezeti jog jogosultnak a K&H Banknál vezetett HU 24 10400621 86755750 72561028 számú bankszámlájára. Eladók a vételár jelen okiratban rögzített kifizetésének módjához a szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, egyúttal kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben kijelölt bankszámlaszámot maguk adták meg, annak helyességét ellenőrizték.

2./ Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely a Vevőt hatályos jogszabályban rögzített sorrendben megelőző elővásárlásra jogosult – továbbiakban jogosult - gyakorolja az elővásárlási jogát és az illetékes kormányhivatal a szóban forgó jogosult, valamint Eladó között hagyja jóvá joghatályosan az adásvételi szerződést, úgy ez esetben a jogosult a jelen szerződésben rögzített feltételek mellett köteles a vételárat Eladó részére megfizetni és a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet kizárólag ezt követően nyújthatja be az illetékes kormányhivatalhoz.

3./ **Eladó a tulajdonjogát a Föld vonatkozásában a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.** Felek a Ptk. 6:216 § (3) bek., valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C tv. 35 § (1) bek. g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, illetve közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy **Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a **Föld** teljes egészére – 1/1 tulajdoni arányban – a bejegyzés hatályának kezdetére irányuló időponttól számított **6 hónapos határozott időre** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

HAUK ÜGYVÉDI IRODA
dr. Hauk Gábor ügyvéd
Tel.: +36-20/962-4312
E-mail: iroda@hauk.hu
6200 Kiskőrös, Szabadság tér 2. 2. em. 3.

Kiskőrös, 2026.11.05

Szmutka Istvánné
Eladó

Frei Viktor
Vevő

Nagy Imre
Haszonélvezeti jog jogosult

képv.: dr. Hauk Gábor ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem, 2026.11.05. napján Kiskőrösön.

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letéti szerződést kötnek a Hauk Ügyvédi Irodával (6200 Kiskőrös, Szarvas u. 2. II/3.), mint letéteményessel és letétbe helyezik a bejegyzési engedély 5 példányát azzal, hogy annak tartalma értelmében az adásvételi szerződés tárgyát képező **Földre** a tulajdonjog adásvétel jogcímén a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a teljes vételár kifizetését követően, Eladó tulajdonjogának, valamint Haszonélvezeti jog jogosult haszonélvezeti jogának egyidejű törlése mellett.
A letét kiadásának részletes feltételeit felek a letéti szerződésben rögzítik, de már most megállapodnak abban, hogy letéteményes csakis kizárólag abban az esetben jogosult és köteles a nála letétbe helyezett bejegyzési engedélyt 2 munkanapon belül a felek részére – illetve az illetékes ingatlanügyi hatóság részére - kiadni, vagy megküldeni ha és amennyiben bármelyik fél a részére hitelt érdemlő módon - Eladók elektronikus levél formájában eljutatott nyilatkozataival, vagy ennek hiányában hitelt érdemlő banki dokumentációval, vagy valamennyi fél által aláírt birtokbaadási jegyzőkönyvvel – igazolják, hogy a **Föld** teljes vételára maradéktalanul megfizetésre került. Eladók kötelesek haladéktalanul, a jóváírást követő 1 munkanapon belül tájékoztatni letéteményest, e-mail formájában megtett, egyoldalú nyilatkozattal arról, hogy a teljes vételár kifizetésre kerül. Amennyiben Eladók a nyilatkozat megtételével 3 munkanapot meghaladó késedelembe esnek, úgy a teljes vételér kifizetését Vevő is jogosult igazolni a letéteményes felé, hitelt érdemlő banki dokumentációval.

4./ Felek megállapodnak abban, hogy a **Föld** birtokbaadására a hatósági jóváhagyást követő 15 napon belül kerül sor jegyzőkönyv felvétele mellett. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíj, továbbá az egyéb költségek megfizetésére a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 30 napon belül a Vevő köteles.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1./ Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség Vevőt terheli.

2./ Felek nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen szerződés kapcsán felmerülő adó és illeték szabályokról megértették és tudomásul vették. Eladók tudomásul vették, hogy Haszonélvezeti jog jogosult haszonélvezeti joga 2015.04.28. napján került az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre, így azt őt megillető vételár SZJA mentes. Ezzel szemben Eladó tulajdonjoga 2025.11.04. napján került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, házastársi közös vagyon megosztása címén. A hatályos jogszabályok értelmében jelen jogügylet kapcsán Eladót adóbevallási és SZJA fizetési kötelezettség terhelheti az SZJA törvény vonatkozó rendelkezései értelmében.

3./ Felek nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy valamennyien cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési, valamint tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom alatt nem állnak. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés szerződéses akaratukkal mindenben megegyezik, így azt ügyvédi tényvázlatként is aláírják.

4./ Felek jelen okirat aláírásával megbízzák a Hauk Ügyvédi Irodát (6200 Kiskőrös, Szarvas u. 2. II/3.) a jelen szerződés, és a kapcsolódó okiratok megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák, hogy a jogi képviseletüket az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az ügylet kapcsán teljes jogkörrel ellássa. A meghatalmazás szükség esetén kiterjed az Ákr. az Inytv. Vhr. 126 – 127 § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására, az **Föld** tulajdoni lapjába történő betekintésre, azzal, hogy a megbízás és a meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével és Eladó tulajdonjogának, valamint Haszonélvezeti jog jogosult haszonélvezeti jogának egyidejű törlésével ér véget. Vevő meghatalmazza továbbá az ügyvédi irodát, hogy a szóban forgó jogügylet kapcsán a tulajdonjog bejegyzés során az illetékes Kormányhivatal, a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet alapján lefolytatásra kerülő eljárás során az illetékes jegyző, továbbá a 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezései alapján lefolytatásra kerülő eljárás során az illetékes földbizottság, - esetleg agrárkamara - és a mezőgazdasági igazgatósági szerv előtt a jogi képviseletüket teljeskörűen ellássa, beleértve az esetleges hiánypótlások teljesítését, a szükséges jognyilatkozatok megtételélt, a hivatalos postai küldemények nevükben és képviseletében történő teljes körű átvételét.

Kiskörös, 2026.11.05

Szmutka Istvánné
Eladó

Frei Viktor
Vevő

Nagy Imre
Haszonélvezeti jog jogosult

HAUK ÜGYVÉDI IRODA
dr. Hauk Gábor ügyvéd
Tel.: +36-20/962-4012
E-mail: hauk.gabor@t-online.hu
6200 Kiskőrös, Szarvas u. 2. II. em. 3

képv.

Készítettem és ellenjegyzem, 2026.11.05. napján Kiskőrösön.

Eladó jelen okirat aláírásával meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet a nevében és képviseletében aláírja, azt az illetékes kormányhivatalhoz benyújtsa. Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a B400E adatlapot az illetékes hatóág felé a nevükben és képviseletükben benyújtsa, az eljárás során teljes jogkörrel eljárjon. Az ügyvédi iroda részéről eljáró dr. Hauk Gábor ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja.

5./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a hatályos Ptk., valamint Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

6./ Szerződő felek a Pmt. vonatkozó előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Megbízó hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, adataikat a jelen ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

7./ Felek rögzítik, hogy okirat 8 példányban készült- 4 szöveges oldalból álló-, melyből felek 1-1 aláírt példányt az okirat aláírásával egyidejűleg átvesznek.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kiskőrös, 2026.11.05.

.....	.....
Szmutka Istvánné	Frei Viktor
Eladó	Vevő

.....
Nagy Imre
Haszonélvezeti jog jogosult

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Hauk Gábor ügyvéd (KASZ szám: 36061314) – mint a Hauk Ügyvédi Iroda 6200 Kiskőrös, Szarvas u. 2. II/ 3. tagja – aláírásommal igazolom, hogy az általam készített jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valódiságát igazolom, az okiratot készítettem és ellenjegyzem 2026.11.05. napján Kiskőrösön:

Közzététel időpontja:
2026.11.27.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:
2026.11.28.-2027.01.04.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
Levétel időpontja:
.....

HAUK ÜGYVÉDI IRODA
dr. Hauk Gábor ügyvéd
Tel.: +36-20/962-4312
E-mail: iroda@hauk.hu
6200 Kiskőrös, Szarvas u. 2. 2. em. 3.
KASZ: 36061314

Kiskőrös, 2026.11.05

Szmutka Istvánné	Frei Viktor	Nagy Imre	Hauk Ügyvédi Iroda
Eladó	Vevő	Haszonélvezeti jog jogosult	képv.: dr. Hauk Gábor ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem, 2026.11.05. napján Kiskörösön: