Kitétel: 2026. 11. 27
Lejárat: 2026. 12. 23. mely határnap jogvesztő
Levétel:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

VEVŐ ÁLTAL TETT VÉTELI AJÁNLATTAL ÉS A TULAJDONOS ELFOGADÓ NYILATKOZATÁVAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉRE IRÁNYULÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvényben (földforgalmi törvény) valamint a (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a földforgalmi törvény 23.§ - 30.§-ai alapján 6 hónapot is igénybe vehet, mely alapján a vevő – vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által határozatban megjelölt személy – tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül. Ez a határidő is meghosszabbodhat a földforgalmi törvény 30.§ (5) bekezdése alapján azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető. Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásának eljárása nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában – széljegyeztessék az ingatlan-nyilvántartásban. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek, és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik. Ezen túlmenően ez alatt az igen hosszadalmas eljárás ideje alatt, mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben, előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat: Amely létrejött egyrészről **Dr. Fintha-Nagy Ádám Sándor**,

lakcím: Külföldi cím (014059LW) szám alatti lakos, mint ***eladó***, másrészről **Lengyel Levente**,

Kunmadaras, Karcagi út 47/C. /tartózkodási helye: 5350 Tiszafüred, Sárkány utca 12./ (870583LU) szám alatti lakos, mint ***vevő*** között alulírott helyen, napon, az alábbi feltételekkel:

1. Az eladó eladja az **1/1** arányban kizárólagos tulajdonát képező, a **KUNMADARAS külterület 0260/9 hrsz.** alatt nyilvántartott, **17 ha 7600 m²** területű, **222,22 AK** értékű, **szántó** művelési ágú (4.; 5.; 6. min. oszt.) ingatlant a fent megjelölt vevőnek, aki azt megtekintett állapotban veszi meg 1/1 arányban, a természetben kimutatott helyen és határokkal.

2. A felek az 1. pontban körülírt ingatlan **vételárát** kölcsönösen kialkudva **23.088.000,-Ft**, azaz **Huszonhárommillió-nyolcvannyolcezer forint összegben** (1.300.000,-Ft/ha) határozták meg, mely vételárat a vevő a következők szerint fizeti meg eladó részére: a jelen szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló kérelem és ezt követő hatósági jóváhagyás vevő javára történő kedvező záradékolásának kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti ki eladó részére, az eladó rendelkezése szerint az eladó nevén álló az OTP Bank által vezetett 11773030-13688837 számú számlájára történő utalás útján. A teljesítés ezen pontban foglalt módját az eladó mint, saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti. Felek megállapodnak abban, hogy a számlaszám hibás megadásának jogkövetkezményeit az eladó viseli.

3. A felek rögzítik, hogy ha az 1. pontban körülírt ingatlan harmadik személy használatában van, a vevő vállalja, hogy a föld használati jogosultságot nem hosszabbítja meg és annak lejáratát követően a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat nevezetesen, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja és a fentiekre tekintettel a földforgalmi törvény 13. § (4) a) és b) pontokban foglaltakat is, így ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom, továbbá, mint földhasználó földműves nyilatkozom a földforgalmi törvény 40§ (1) – (5) bekezdés szerinti, feltételeknek megfelel, azaz a 38. § (1) bekezdésében meghatározott jogcímeken alapuló földhasználat jogát (e fejezetben a továbbiakban együtt: földhasználati jogosultság) – a (2)–(5) bekezdésben meghatározott esetek, továbbá a rekreációs célú földhasználati szerződés kivételével – földműves és mezőgazdasági termelőszervezet szerezheti meg. Vevő kijelenti, hogy földműves, így a földszerzési jogosultságával vállalt földhasznosítási kötelezettsége megfelel a jogszabályoknak. Továbbá a 41.§-ban foglalt kizáró okok vele szemben nem állnak fenn. Nem szerezhet földhasználati jogosultságot olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely nem minősül a

nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek és a nyilvánosan működő részvénytársaság. Mivel a vevő földműveskent ebbe nem tartozik bele, így a kizáró okok vele szemben nem állnak fenn. Ezen túlmenően a vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik – a földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdésben foglaltakról – hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozása). Továbbá a vevő nyilatkozik – a földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdésében foglaltakról – hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot – 300 hektárt (résztulajdon szerzésénél a 6000 AK értéket) – jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése a már tulajdonában és haszonélvezetében (használatában) lévő földterületek együttes mértéke – nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 16.§ (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot – 1200 hektárt – tulajdonszerzése nem haladja meg. A vevő jelen szerződés aláírásával ezennel nyilatkozik, az Inytv. vhr. (179/2023. /V.15./ Korm. rendelet) 43. § alapján, hogy részarány földtulajdonnal nem rendelkezik.

4. A vevő a teljes vételár kifizetését követően szedi a jelen ügylet tárgyát képező ingatlan hasznait és viseli a terheit, valamint a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően a harmadik személy földhasználó ezen joga megszűnését követően lép a jelen ügylet tárgyának a birtokába. Az eladó az 1. pontban körülírt ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal. A vevő nyilatkozik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a következő elővásárlási jogokkal rendelkezik: a *földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pont*ja szerinti olyan földműves, 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, valamint a *földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pont*ja szerint legalább egy éve őstermelő családi gazdaságnak tagja. A vevő nyilatkozik, hogy földműves.

5. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontbeli ingatlanra harmadik félként a KUNMAG Kft. (székhely: 5321 Kunmadaras, Külső 11.) haszonbérlőnek érvényben lévő bejelentett földhasználata van, amelynek kezdete 2011. december 15., vége 2051. december 10., ellenértéke 70.000,-Ft/ha/év összeg.

6. A Felek rögzítik, hogy a jelen okirat tartalma vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül a fenti tartalommal. Az eladó nyilatkozik, hogy más jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn. Az eladó nyilatkozik, hogy az 1. pontban foglalt ingatlan a 2. pontban foglalt vételáron, 3. és 4. pontban foglalt teljesítési módon történő értékesítésére vonatkozó vevői vételi ajánlatot elfogadja. A felek megbízzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a jelen okirat illetékes Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján történő kifüggesztésével kapcsolatos eljárás teljes körű lefolytatásával. A jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen okiratot kifüggesztésre a szerződés aláírásától – a mai naptól – számított 8 napon belül nyújtja be az illetékes földhivatali főosztályhoz a szükséges formanyomtatvánnyal együtt. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztés időtartama 30 nap. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a kifüggesztési eljárás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes.

7. Az eladó jelen szerződés aláírásával ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a vevő javára vétel jogcímén 1/1 arányban tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre. A felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén ezen vevői jogot hat hónap elteltével töröljék az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet. Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyez 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában elkészült azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár eladó általi írásbeli nyilatkozatát követően haladéktalanul benyújtja vagy E-Ing rendszeren keresztül megküldi az illetékes földhivatal részére. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé, ezen esetben is jogosult eljáró ügyvéd a

Dr. Fintha-Nagy Ádám Sándor, *eladó* ..engyel Levente, *vevő*

Készítette és ellenjegyezte Karcagon, 2026. november 13. napján. *„Ellenjegyzem"*

bejegyzési engedély fentiek szerinti földhivatali benyújtására. Az eladó a bejegyzési engedélyt (tulajdonjog átruházó nyilatkozatot) ügyvédi letétbe helyezi.

8. A felek egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy az adó és illeték szabályait ismerik, eljáró ügyvéd tájékoztatása és figyelemfelhívása alapján, amely kiterjedt különösen a szükséges bevallások és igénybe vehető kedvezményekkel kapcsolatos szabályokra. A vevő nyilatkozik, hogy az illetékmentesség *Itv. 26. § (1) bek. p) pont*ja szerinti feltételeknek megfelel tekintettel arra, hogy az ingatlant 2028. január 31. napjáig birtokba veszi, így ennek figyelembevételét kéri a NAV illetékes osztályától. A felek tudják, hogy jelen szerződés 2026. október 27. napján kiállított tulajdoni lap másolat alapján készült. A jogügylettel felmerülő ügyvédi munkadíjat és költségeket, valamint az ingatlan átvételével járó kiadásokat a vevő viseli. A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

9. A felek tudják, hogy a jelen szerződést hatósági jóváhagyás után – 8 napon belül – a Fétv. 31. § alapján a Fétv. 17. § (1) bekezdésére figyelemmel kell benyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz, mely példányokból egy példány a *földforgalmi törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel* rendelkező papír alapú okmányon készült. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.

10. A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, igazolványszámaikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amely a vevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek. A felek kijelentik, hogy megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását a személyi adatok elektronikus ellenőrzésére vonatkozólag, amelyet egymással kapcsolatban nem igényelnek, eljáró ügyvéd elektronikus aláíráshoz szükséges elektronikai-technikai hátérrel rendelkezik.

11. A felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, míg a földhivatal előtti eljárásra és az azt megelőző közzétételi, valamint hatósági jóváhagyási eljárásra meghatalmazzák a DR. SZABÓ MIKLÓS Ügyvédi Irodát Dr. Szabó Miklós ügyvéd (KASZ.: 36068975) ügyintézése mellett, aki jelen szerződés aláírásával a megbízást elfogadja. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen okirattal kapcsolatos jogaikról és kötelezettségeikről részletes tájékoztatást adott, azt megértették és annak ismeretében kijelentik, hogy jelen okiratot kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszövegezni és azt, mint a szerződési akaratukat tükröző dokumentumot, egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Kijelentik, hogy jelen szerződés minden elemet tartalmaz a megállapodásuk alapján. Kijelentik, hogy jogaikkal élni tudnak, és kötelezettségeiket teljesítik.

A felek kötelezik magukat, hogy ha az eljáró földhivatal a jelen szerződés alapján a bejegyzést megtagadná vagy azt hiánypótlás teljesítésétől tenné függővé, ill. valamely jelen szerződést érintő hivatalos szerv észrevételt tenne, úgy vállalják, hogy közreműködnek a hiánypótlásban, észrevételben foglaltak végrehajtására.

A Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen felmerülő szám-, név-, és más, nem jelentős hibát kijavítsa, amely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.

Ezen szerződést a felek, mint akaratukkal teljes mértékben megegyezőt felolvasás, átolvasás és megértés után saját kezű névaláírásaikkal látják el. Aláírásukkal azt is elismerik, hogy jelen szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: **Karcag, 2026. november 13.**

Dr. Fintha-Nagy Ádám Sándor, *eladó* **...agyi Levente**, *vevő*

Készítette és ellenjegyezte ~~Kunmadarason~~, 2026. november 13. napján
„Ellenjegyzem"

...abó Miklós ügyvéd
DR. SZABÓ MIKLÓS Ügyvédi Iroda
(5300 Karcag, Püspökladányi út 10./KASZ: 36068975)

Dr. Fintha-Nagy Ádám Sándor, *eladó* **...yel Levente**, *vevő*

Készítette és ellenjegyezte Karcagon, 2026. november 13. napján. *„Ellenjegyzem"*