

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.03
Az elő... jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló
határidő első napja: 2026.08.04. év. hó. nap, a
határidő utolsó napja: 2026.09.04. év. hó. nap, a határidő jogvesztő
Levétel napja: 2026.09. év. hó. nap

1.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Borbély Zsolt Gyula születési neve:

(született:

neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar) 2509 Esztergom, Damjanich János út 56. szám alatti lakos, mint eladó

(továbbiakban: Eladó) másrészről

Bence Hajnalka születési neve:

(született:

anyja neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar) 5462 Cibakháza, Bánomszőlő II. Dűlő 67. szám alatti lakos, mint vevő

(továbbiakban: Vevő)

közt, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Eladó tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban az **Cibakháza zártkert 2264/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 5462 Cibakháza, Bánomszőlő II. dűlő 65. szám alatt található 1796 m² alapterületű, 6,31 Ak értékű, *kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, szőlő* megnevezésű ingatlan.

Felek hivatkozással a *Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. tv.* (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 8/A § (3) bekezdésére megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földrészleten *ültetvény, felépítmény található*, a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Felek a felépítmények (lakóház, gazdasági épület) értékét (romos) 800.000,- Ft-ban, azaz Nyolcszázezer forintban, a föld értékét 400.000,- Ft-ban, azaz Négyszázezer forintban, míg az ültetvény (rendkívül hiányos szőlő) értékét 250.000,- Ft-ban, azaz Kettőszázötvenezer forintban határozzák meg.

2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. (teher) része jogokat, jogilag jelentős tényeket nem tartalmaz. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes.
3. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésük érvényességéhez a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges.
Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból nem hagyja jóvá, úgy Felek kötelesek az adásvételi szerződést – amennyiben ez lehetséges – a jóváhagyás megtagadásának okát kiküszöbölve, egyebekben a jelen okiratban foglaltakkal megegyező, változatlan feltételekkel a jóváhagyás megtagadásáról szóló határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül újra megkötöni.
4. Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 1/1 arányban, adásvétel jogcímén a kölcsönösen kialakított és felek által az ingatlan forgalmi értékével arányban állónak tartott **1.450.000,- Ft, azaz Egymillió-négyszázötvenezer forint** vételárért.
Felek a vételár megállapítása során figyelemmel voltak arra, hogy az ingatlanon található lakóépület emberi tartózkodásra nem alkalmas, romos állapotú, a szőlő ültetvény erősen hiányos, pótlásra szorul.
5. Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételarat az alábbiak szerint fizeti meg Eladónak:

a) Vevő jelen okirat aláírása napján a vételárból megfizet Eladónak **100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint** összegű *foglalót* az Eladó saját nevében lévő MBH Bank Nyrt banknál vezetett **58600520-15465663-00000000** számlaszámú bankszámlájára történő átutalással.

Felek kijelentik, hogy a foglaló fogalmát ismerik, annak jogkövetkezményeivel tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsulna meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszt, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Borbély Zsolt Gyula
eladó

Bence Hajnalka
vevő

Kamarai azonosítónál
VARGA ÉS TÁRS
5435 Martfű, Gesztőfele
Modi: 06 30 22 43 43
Ügy: 36071020
ENI IRDA
sz. 5.

- b) Vevő a vételárból még hátralékos **1.350.000,- Ft-ot, azaz Egymillió-háromszázötvenezer forintot** jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül fizeti meg Eladónak a saját nevében lévő és az 5.a) pontban megjelölt számlaszámú bankszámlájára történő átutalással.
6. Felek megállapodnak, hogy Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetése napján ruházza át Vevőre, aki ettől az időponttól viseli annak terheit, a kárveszélyt és élvezi minden hasznát. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant hatályos földhasználati szerződés **nem érinti.**
7. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján **nem minősül földművesnek**, ezért Vevőt a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján **elővásárlási jog nem illeti meg.**
Vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésére hivatkozással kijelenti, hogy a birtokában álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld területnagysága a jelen okirattal megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt, ezért **tulajdonszerzése korlátozásba nem ütközik.**
8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény 21 § (1) bekezdése alapján jogszabályban előírt határidőn belül Eladónak jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldenie.
Eladó meghatalmazza a Varga és Társa Ügyvédi Irodát (5435 Martfű, Gesztenye sor 2. fszt. 5. szám) – dr. Varga József ügyvéd személyes közreműködésével, hogy az adásvételi szerződést jóváhagyás céljából a jogszabályban előírt határidőn belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére nevében és képviselőként küldje meg, és az így megindult eljárásban képviselőt teljes jogkörrel ellássa. Dr. Varga József ügyvéd kijelenti, hogy fenti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével **elfogadja.**
9. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, vállalja, hogy az általa megvásárolt föld használatát – a törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével – másnak át nem engedi, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
Vevő 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.
Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 16. §-ban foglalt feltételeknek, mivel a jelen szerződés tárgyát képező föld megvásárlásával a már tulajdonában (haszonélvezetében) lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (4) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot.
Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. C. tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ra hivatkozással kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal **nem rendelkeznek.**
10. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg **külön okiratban szövegezett nyilatkozatában feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a földhivatal – a vételár teljes összege megfizetését (bankszámláján történt jóváírást) követően – az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadán fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát **törölje**, és ezzel egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára 1/1 arányban, adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó jelen okirat aláírásával egy időben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedély) 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban letétben elhelyezi a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy a szerződés jóváhagyását és a vételár bankszámláján történt jóváírását követően a bejegyzési engedélyt haladéktalanul csatolja be az illetékes földhivatalhoz.

Borbély Zsolt Gyula
eladó

Bence Hajnalka
vevő

Dr. V. József

Kamarai azonosító: 06071020
VARGA ÉS TÁRS ÜGYVÉDI IRODA
5435 Martfű, Gesztenye sor 2. fszt. 5.
Mobil: 06 30/271-37-43

11. Szerződő felek megbízzák, és egyúttal meghatalmazzák a Varga és Társa Ügyvédi Irodát (5435 Martfű, Gesztenye sor 2. fszt. 5. szám) dr. Varga József ügyvéd (KASZ: 36071020) személyes közreműködésével, hogy a szerződést készítse el, azt ellenjegyzésével lássa el, és őket a földhivatali eljárásban, így különösen Eladó tulajdonjogának törlésére, Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás valamint a B400E adatlap benyújtása során a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt teljes jogkörrel képviselje.
Dr. Varga József ügyvéd kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére illetve a földhivatali ügyintézésre és a NAV előtti képviselőre a megbízást valamint a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 12.. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
13. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos költségek – különös tekintettel visszerthes vagyonszerzési illetékre és az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjra – Vevőt terhelik. Vevő kijelenti, hogy illetékfizetési kötelezettségéről – annak mértékére, illetve megfizetésének módjára is kiterjedő – részletes tájékoztatást kapott az eljáró ügyvédtől.
14. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos adózási szabályokról az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kapott.
15. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd Felek vonatkozásában a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Felek kijelentik, hogy jelen ügylet során saját nevükben és javukra járnak el. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírását megelőzően hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül személyi és lakcímadataikat, illetve a bemutatott okmányuk érvényességét ellenőrizze.
16. Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten felhatalmazzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba esetén e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Felek megállapodnak, hogy az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.
17. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy személyes adataikat megbízási szerződés jogcímén kezeli, melyet Felek, úgyis, mint megbízók jelen okirat aláírásával tudomásul vesznek, ehhez hozzájárulnak. Eljáró ügyvéd, úgyis, mint adatkezelő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy ezen személyes adatok biztonságos őrzését vállalja.

Felek kijelentik, hogy a szerződés elkészítésére a megbízást a jelen okiratba foglalt tartalommal adták meg az eljáró ügyvédnek, ezért a szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás, majd elolvasás és tartalmának közös értelmezése után – az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá.

Jelen adásvételi szerződés 7 eredeti, Felek kézjeggyével és aláírásával valamint ügyvédi ellenjegyzéssel és szárazbélyegző lenyomattal ellátott példányban készült, melyből egy-egy eredeti példányt Felek átvettek.

Martfű, 2026. július 14.

Borbély Zsolt Gyula
eladó

Bence Hajnalka
vevő

Alulírott dr. Varga József (székhelye: 5435 Martfű, Gesztenye sor 2. fszt. 5. szám, KASZ: 36071020) jelen okiratot ellenjegyzem Martfűn, 2026. július 14. napján:

József
Kamarai azonosító szám: 36071020
VARGA ÉS TÁRSA ÜGYVÉDI IRODA
5435 Martfű, Gesztenye sor 2. fszt. 5.
Módo: 06 30/271-3743