

Adásvételi szerződés

2026 JÚL 29.

Amely létrejött egyrészről

Nagymihály Mária

születési név: [REDACTED]

lakcím: 6791 Szeged, Széchenyi István utca 32.

születési hely, idő: [REDACTED]

anyja neve: Maróti Mária

személyi azonosító száma: [REDACTED]

adóazonosító jel: [REDACTED]

állampolgárság: magyar

Bankszámlaszám: [REDACTED] HU32 10702040-69990818-51100005 (továbbiakban: Bankszámlaszám)

mint eladó – a továbbiakban: Eladó –, másrészről

Virág William

születési név: [REDACTED]

születési hely és idő: [REDACTED]

lakóhelye: 6781 Domaszék, Tanya 242.

anyja neve: [REDACTED]

személyi azonosító száma: [REDACTED]

állampolgársága: magyar

adóazonosító jel: [REDACTED]

mint vevő – a továbbiakban „Vevő 1.”, - és

Sántháné Oláh Ágnes Zsuzsanna

születési név: [REDACTED]

születési hely, születési idő: [REDACTED]

anyja neve: [REDACTED]

lakcím: 6791 Szeged, Majális utca 9.

személyi azonosító száma: [REDACTED]

adóazonosító jelle: [REDACTED]

állampolgárság: magyar

mint vevő – a továbbiakban „Vevő 2.”, - Vevő 1., Vevő 2. a továbbiakban együtt „Vevők” –

Eladó és Vevők a továbbiakban együtt Szerződő felek vagy Felek – között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. Általános rendelkezések

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szeged, III. K.DOROZSMA külterület 0484/8 hrsz. alatt nyilvántartott,
 - a) alrészlet alatt kivett tanya megjelölésű, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 899 m² alapterületű, 0. minőségű osztályú, 0 AK értékű;
 - b) alrészlet alatt szántó megjelölésű, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 1978 m² alapterületű, 5. minőségű osztályú, 2.41 AK értékű;mindösszesen 2877 m² alapterületű, 2.41 AK értékű, természetben a 6791 Szeged, III. KDOROZSMA Csucsor köz 4. szám alatti ingatlan (továbbiakban: Föld).
2. Az Eladó a Földet valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkatrészével együtt jelen szerződéssel teljes egészében eladja a Vevőknek. A Vevők a Földet valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkatrészével együtt jelen szerződéssel Eladótól 1/2-1/2 arányban megvásárolják.

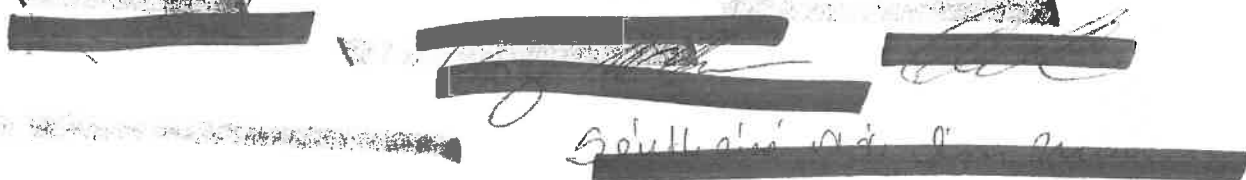
3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Föld tulajdoni lapját közösen megvizsgálták, a rajta szereplő adatokat egyeztettek és megállapították, hogy a tulajdoni lap III. pontjában teher nem szerepel.
4. Az Eladó szavatosságot vállal, hogy a Föld per-, igény- és tehermentes, továbbá szavatol azért, hogy harmadik személynek olyan jogot nem enged, ill. engedett, amely a Vevők korlátozásmentes tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná. A Vevők a Földet per- igény- és tehermentesen kívánják megvásárolni.

II. Vételár, fizetési feltételek

1. A Szerződő Felek a Föld vételárát összesen **10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint** összegben állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár**), ahol
 - a 1978 m² szántó értéke 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint;
 - a tanyaépület értéke 6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forint;
 - a 899 m² tanyaterület értéke: 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint.
2. A Felek nyilatkoznak, hogy a Földön ültetvény, egyéb felépítmény vagy agrotechnikai létesítmény nem található.
3. A Vevők a Vételárból **1.000.000,- Ft azaz Egymillió forint** összeget (Továbbiakban: **Foglaló**) a mai napon a fent megjelölt Bankszámlaszámra való átutalással megfizetettek az Eladó részére akként, hogy
 - Vevő 1 500.000,- Ft azaz Ötszázezer forint összeget,
 - Vevő 2 pedig 500.000,- Ft azaz Ötszázezer forint összeget fizetett meg.
 Eladó a Foglaló részére történő megfizetését jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri.
4. A Vevők a Vételárból fennmaradó **9.000.000,- Ft azaz Kilencmillió forint** összeget (Továbbiakban: **Fennmaradó Vételárrész**) akkor kötelesek az Eladó részére a fent megjelölt Bankszámlaszámra való utalással megfizetni, amikor az alábbi feltétel teljesült, az arról való tudomásszerzést követő 5 munkanapon belül, de legkorábban 2026.11.16. napján:
 - a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevők javára hagyta jóvá a jelen szerződést és záradékkal látta el;
 Vevők a Fennmaradó Vételárrészt az alábbiak szerint fizetik meg:
 - Vevő 1 4.500.000,- Ft azaz Négymillió-ötszázezer forint összeget,
 - Vevő 2 pedig 4.500.000,- Ft azaz Négymillió-ötszázezer forint összeget.
5. A Vételár kifizetéséről teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kifizetési elismervény készül, melyet a Felek aláírnak és azt a Vevők az okiratszerkesztő ügyvédnek eljuttatják annak aláírását követő 3 munkanapon belül. Az Eladó vállalja, hogy a Vételár Vevők által igazolt megfizetését követően haladéktalanul jelzik a Vételár jóváírását mind a Vevőknek, mind az Okiratszerkesztő ügyvédnek, utóbbi esetében a drszankadorina@gmail.com e-mail címére való elektronikus levél küldésével. A kifizetési elismervény Felek általi aláírásának 3 munkanapon belüli elmaradása esetén a Vételárat a Felek megfizetettnek tekintik a Vevők által történő banki igazolással igazolt átutalását követő 5 munkanapon belül, amennyiben az Eladó banki igazolással nem igazolja, hogy a Vételár még nem kerül jóváírásra a fent megjelölt Bankszámlaszámokon.

III. Tulajdonjog átszállása

1. Az Eladó a teljes Vételár megfizetésének esetére, külön okiratban adja meg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** ahhoz, hogy tulajdonjogának egyidejű törlése mellett a Földre a Vevők tulajdonjoga 1/2-1/2 arányú tulajdoni hányadban **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (**Bejegyzési engedély**).
2. Az Okiratszerkesztő ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket csak azon feltétel teljesülése esetén adhatja ki a Vevők részére, illetve nyújthatja be a Földhivatali Osztályhoz a Vevők



tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése végett, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén a Vevők a teljes Vételárat megfizették az Eladónak és a Vételár kifizetése jelen szerződés II.5. pontja szerint Okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolásra kerül.

3. Ha jelen szerződés Eladó és Vevők közötti teljesedésbe menése igazoltan bármely okból meghíúsul, illetve a Bejegyzési engedély benyújtásának feltételei nem teljesülnek, az Okiratszerkesztő ügyvéd a Bejegyzési engedélyt a meghíúsulás bekövetkeztétől számított 3 munkanapon belül az Eladónak visszaadja.
4. Az Eladó a Földet a mezőgazdasági igazgatási szerv Vevők javára történő jóváhagyásáról való tudomásszerzést és a Fennmaradó Vételár rész megfizetését követő öt napon belül Vevők birtokába adják. A Felek rögzítik, hogy a tanyaépület és a Föld kiürített állapotban kerül birtokbaadásra. A birtokbaadásig Eladó viseli a Föld terheit, a kárveszélyt és szedi annak hasznait. A birtokbaadástól Vevők viselik a Föld terheit, a kárveszélyt és szedik annak hasznait. Vevők a Földet megtekintett és ismert állapotban vásárolják meg.
5. Az Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy a tanyaépületben az áram lekötésre került korábban a szolgáltató által, így a tanyaépületben áram nincs.

IV. Vevői nyilatkozatok

1. A Vevők nyilatkoznak, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 5. § 7. pontjában foglaltak szerinti **földművesnek nem minősülnek**.
2. A Vevők nyilatkoznak, hogy a Föld tekintetében a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási joggal nem rendelkeznek.
3. A Vevők a Földforgalmi tv. 13-15. §-ban foglaltaknak megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszik:
 - 3.1. A Vevők vállalják, hogy a Föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek. Földforgalmi tv. 13. § (2) bek. alapján nem minősül a használat átengedésének ha a tulajdonjogot szerző fél
 - a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
 - aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
 - ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
 - ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
 - b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;
 - c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;
 - d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
 - e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot,
 - f) a rizstelephoz tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy
 - g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.
 - 3.2. A Vevők továbbá vállalják, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

- 3.3. A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Föld jelenlegi használójával fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és annak megszűnését követő időre az IV/3.1. és 3.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalják.
- 3.4. A Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk.
- 3.5. A Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a Föld megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
4. Vevők nyilatkoznak, hogy a tulajdonukban, illetve haszonélvezetükben lévő föld nagysága – a jelen adásvétellel megszerezni kívánt Föld, továbbá a már tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem éri el az 1 hektárt, így **jelen adásvételi szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzés nem ütközik a Földforgalmi tv. 10. § (2) bek.-ben rögzített területszerzési korlátozásba sem.**
5. Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 79/2023. (V. 15.) Korm.r. (Új Inyvt. vhr.) 42. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkoznak, hogy **nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.**

V. Vegyes rendelkezések

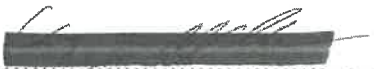
1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akik szerződéskötési-, valamint tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom hatálya alatt nem állnak.
2. Az Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy a Föld tekintetében földhasználó nem került bejegyzése a földhasználati nyilvántartásba.
3. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést közölni kell hirdetményi úton a Földforgalmi tv. (Fftv.) szerinti elővásárlásra jogosultakkal az illetékes település jegyzője útján, továbbá hatósági jóváhagyás, illetve állásfoglalás céljából is meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az Agrárkamara (helyi földbizottság) számára.
4. A Vevők tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőket terhelik.
5. A Felek kijelentik, hogy a Föld értékesítésével összefüggésben esetlegesen keletkező adózási, valamint a vagyonszerzéssel összefüggő illetékfizetési kötelezettségük tekintetében adózási szakembert vesznek igénybe, melyre tekintettel az okiratszerkesztő ügyvédtől felvilágosítást nem kérnek.
6. Meghatalmazás: a Felek jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, hatósági jóváhagyás iránti kérelem aláírására, továbbá a Vevők tulajdonszerzése érdekében lefolytatott minden hatósági eljárásban az illetékes jegyző, földhivatalok és egyéb hatóságok (Agrárkamara, helyi földbizottság, NAV és a Fizetési Kedvezmények Osztálya) előtt jogi képviselőtük ellátásával Dr. Szanka Dorina Lilla egyéni ügyvéd (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sugárút 19., kamarai azonosító szám: 36079603, adószáma: 41898356-1-26 („Okiratszerkesztő Ügyvéd”) bízzák meg, mely megbízást az Okiratszerkesztő Ügyvéd elfogad. Erre tekintettel a Felek kérik, hogy az illetékkel kapcsolatos összes iratot a NAV küldje meg az Okiratszerkesztő ügyvéd részére is. Helyettesítésre jogosultak a Dr. Juhász János Ügyvédi Iroda jogi végzettségű alkalmazottai.
7. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

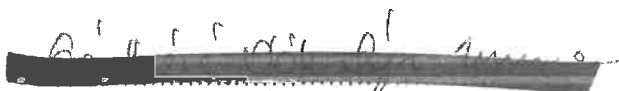
8. A Felek a Pmt. 8. § (1) bek. előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. A Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Felek adatait a jelen ügyletkezeléshez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.
9. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott egyéb kérdések tekintetében a Szerződő Felek között A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., valamint a kapcsolódó mindenkor hatályos törvényi rendelkezések irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Szeged, 2026.07.28.


Nagymihály Mária
Eladó


Virág William
Vevő 1.


Sántháné Oláh Ágnes Zsuzsanna
Vevő 2.

Dr. Szanka Dorina Lilla egyéni ügyvéd (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sugárút 19., kamarai azonosító szám: 36079603) készítettem és ellenjegyzem Szegeden, 2026.07.28. napján:


Dr. Szanka Dorina Lilla
Egyéni Ügyvéd
Székhely: 6722 Szeged, Kálvária sugárút 19.
Kam. azonosító szám: 36079603
Hívatali igazgatási iroda
Kálvária sugárút 19. sz. alagsor, 6722 Szeged
Tel: 06-30-9900350

01/47470-1/2026

ZÁRADÉK: A fenti számra hivatkozással igazolom, hogy a jelzett hirdetmény közzététel céljából kifüggesztésre került:

2026. AUG. 04 -tól 2026. 09. 03-ig

A Szeged, Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda Általános Ügyfélszolgálati Csoport hirdetőtábláján és a kormányzati portálon

Levétel napja: _____

Szeged _____

Jegyző megbízásából  aláírás _____