

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről

**Buzsik Ferenc** született

szem. az.:

, adóazonosító

6100 Kiskunfélegyháza, XI. körzet tanya 115. szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről

**Babó Zoltán** született

személyi a:

dóazonosí

földműves nyilv.tart.szám: 5

NAK azonosító: S6

6113 Petőfiszállás, Dózsa György utca 38.szám alatti lakos, mint **Vevő**

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1/ Szerződő felek rögzítik, hogy **eladó 1/2-ed arányú** tulajdonát képezi a **Kiskunfélegyháza külterület 0541/6 hrsz.** alatt felvett, 18 ha 4623 m2 területű, 61,87 AK értékű, szántó, legelő, erdő, legelő művelési ágú ingatlan.

2/ Eladó jelen szerződés alapján ezennel eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlanilletőséget, úgy amint az áll tisztán és tehertől mentesen az összes természetes és jogi tartozékaival együtt, vevő által ismert és megtekintett állapotban, az együttesen és kölcsönösen kialakított **5.800.000,- Ft** azaz Ötmillió-nyolcszázezer forint vételárért.

Felek a szántó vételárát 1.000.000,- Ft, a b) alrészlet legelő vételárát 100.000,- Ft, a c) alrészlet legelő vételárát 700.000,- Ft a d) alrészlet erdő vételárát 3.800.000,- Ft (2.800.000,- Ft a terület és 1.000.000,- Ft a lábon álló fa vételára) és az f) alrészlet legelő vételárát 200.000,- Ft összegben állapítják meg.

3/ Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény alapján jelen szerződést az aláírást követő 8 napon belül meg kell küldeni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére, aki elbírálja annak közzétételre való alkalmasságát és amennyiben megfelelő úgy elrendeli a szerződés hirdetményi úton történő közlését. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napon belül tehet elfogadó nyilatkozatot. A határidőt követően az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett elfogadó nyilatkozatokkal együtt az önkormányzat megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonjog átruházáshoz a mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulása szükséges.

4/ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő **legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 48 órán belül megfizet** eladó részére **1.160.000,- Ft** azaz Egy-millió-százhatvanezer forint összegű vételárészt **foglaló** jogcímén eladó MBH Banknál vezetett bankszámlájára történő utalással.

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185.§ rendelkezései szerint a másik félnek fizetett pénz akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghíúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeire vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették, és tudomásul vették.

Buzsik Ferenc  
Eladó

Babó Zoltán  
Vevő

Beck Ügyvédi Iroda  
dr. Beck Péter  
6100 Kiskunfélegyháza  
Kalmár József utca  
KASZ 3005-02-01  
dr. Beck Péter  
Ügyvéd

Felek megállapodnak, hogy vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy **legkésőbb jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 8 munkanapon belül** megfizet eladó részére **4.640.000,- Ft** azaz Négymillió-hatszáznegyvenezer forint összegű vételárreszt eladó MBH Banknál vezetett 10102529-70638300-01005001 számú bankszámlájára történő utalással.

- 5/ Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy vevő az ingatlanilletőség birtokába a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg** lép. Adókat, terheket, birtokba lépésig eladó, ezt követően vevő viseli.

Eladó jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy az ingatlanilletőségre 2005. július 05. napján 20 év időtartamra haszonbérleti szerződést kötött tulajdonostársával a Kiskunsági Erdő-Gazda Kft. bérbevevővel, a szerződés lejárt, azonban a nyilvántartásból törlésre nem került, annak törlése iránt a bérbevevő intézkedett.

Eladó nyilatkozik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanilletőséget a fent részletezettek **nem** túl hatályos vagy a szerződés kötés időpontjában még hatályba **nem** lépett földhasználati szerződés vagy többtelephasználati megállapodás nem érinti.

Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdésben foglaltak szerint kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

- 6/ **Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított hat hónapig fenntartja.** A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a az ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen.

Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező **ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen 1/1 arányban szerző vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát jelen **szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított hat hónapig** az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre kerüljön, és 1/1 arányban szerző vevő tulajdonjoga - az 1. pontban körülírt ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen – bejegyzésre kerüljön.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezi vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó (bejegyzési engedély) – feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát 4 eredeti példányban. Eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetését és a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően haladéktalanul köteles a bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtására.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával, eljáró ügyvéd pedig ezen okirat ellenjegyzésével nyilatkozik, hogy jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják, egyben az itt rögzítetteket letéti szerződésnek is tekintik.

- 7/ Eladó kijelenti, egyben feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az 1. pontban részletesen meghatározott vétel tárgyát képező ingatlanilletőség teher-, per- és igénymentes, azzal, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanilletőséget a tulajdoni lap III/3.számú bejegyzése szerint végrehajtási jog terheli az MKK Magyar Követeléskezelő zrt. jogosult javára.

Buzsik Ferenc  
Eladó

Babó Zoltán  
Vevő

Beck Péter  
Ügyvéd  
Károly József utca 6. 114.  
KASZ: 36057228

Eladó jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy a végrehajtási jog törlését legkésőbb 2026. augusztus 31. napjáig elvégzi. Eladó tudomásul veszi, hogy a végrehajtási jog törlése a hátralékos vételár megfizetésének előfeltétele.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanilletőségen harmadik személynek nincs olyan, ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely vevő tulajdonszerzését bármilyen formában gátolná, vagy megghiúsítaná, illetve a jelen szerződésben megjelölt jogokon kívül nem illet meg harmadik személyeket olyan jog, amely vevőt a tulajdonjog megszerzésében, vagy zavartalan gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától kezdődően semmiféle olyan jognyilatkozatot, vagy jogcselekményt nem tesz, amely a jelen szerződés aláírásának napján rendelkezésre álló **INYER/TULLAP/20260715/1028 számú** tulajdoni lapon feltüntetett állapotokhoz képest, a jelen szerződésben rögzítetteken túl változást eredményez, vagy eredményezhet. Szavatolja, hogy ilyen tényről, körülményről nincs tudomása.

Eladó szavatolja, hogy amennyiben vevő tulajdonjog-bejegyzéséhez bármely egyéb, általa megteendő jogcselekmény, vagy jognyilatkozat válik szükségessé, úgy ezeket az arról való tudomásszerzést követő legrövidebb időn belül vevő és/vagy az illetékes hatóságok és/vagy egyéb harmadik személyek felé, az elvárt tartalommal és formában haladéktalanul megteszi.

- 8/ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerinti **földműves**, elővásárlási jog illeti meg e törvény **18.§ (1) bek. e) pontja** alapján.

Vevő jelen szerződés aláírásával 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban foglalt földszerzési és birtokmaximum feltételeinek megfelel azaz, nem éri el a tulajdonában lévő termőföld mennyisége a 300 hektárt, illetve nem éri el a birtokában lévő összes termőföld terület az 1200 hektárt. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

- 9/ Felek kijelentik, hogy jelen okiratszerkesztéssel összefüggő ügyvédi munkadíj és földhivatali eljárási díjak vevőt terhelik. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illeték törvényben foglaltakra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megkapták és megértették.

Vevő meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az ingatlan megvásárlását bejelentse illetékkiszabásra a NAV felé, a B400 adatlapot kitöltse. A meghatalmazás az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre nem terjed ki.

*Vevő nyilatkozik, hogy a vagyonszerzési illeték vonatkozásában földművesként illetékmentességet kíván igénybe venni.*

- 10/ Szerződő felek kijelentik, hogy szerződő felek magyar állampolgárok, jog és cselekvőképességük birtokában vannak, sem szerzési, sem elidegenítési képességük korlátozva nincs.

- 11/ Alulírott eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség tulajdonosaként a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően a szerződéssel kapcsolatban saját nevében jár el.

Buzsik Ferenc  
Eladó

Babó Zoltán  
Vevő

Beck Ügyvédi Iroda  
dr. Beck Péter ügyvéd  
6100 Kiskunfélegyháza  
Kalmár József utca 33. 12.  
KASZ: 30053  
dr. Beck Péter  
Ügyvéd

Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az általuk bemutatott, személyazonosságukat igazoló okmányokról a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően fénymásolatot készítsen, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeinek eleget tegyen, illetve az adásvételhez szükséges dokumentumokban és a kapcsolódó eljáráshoz azokat felhasználja.

- 12/ Felek megbízzák a **Beck Ügyvédi Iroda** (6100 Kiskunfélegyháza, Kalmár József utca 6. I/4. szám, BKM-i Ügyvédi Kamara: 161.,) képviselőjében eljáró **dr. Beck Péter** ügyvédet jelen szerződés írásba foglalásával és ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem aláírásával és benyújtásával, a hirdetményi úton történő kifüggesztés iránti eljárásban, és a földhivatali eljárásban történő képviseletük ellátásával.

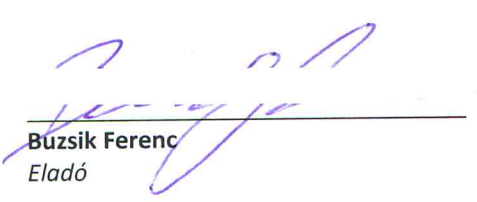
Felek megbízzák továbbá eljáró ügyvédet a földhivatali eljárásban a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése majd törlése, az eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése tárgyában történő teljes körű képviseletük ellátásával.

Jelen szerződésbe foglalt megbízásokat eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek jelen szerződést az Üttv. 29.§ (3) bekezdése alapján tényvázlatnak is tekintik.

- 13/ Jelen jogügyletből netán származó perekben a Kiskunfélegyházi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés *négy oldalból áll és nyolc példányban készült*, melyből annak elolvasása után aláírást követően felek egy-egy eredeti, aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

*Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, mely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.*

Kelt.: Kiskunfélegyháza, 2026. július 15. napján

  
Buzsik Ferenc  
Eladó

  
Babó Zoltán  
Vevő

#### Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott eljárásra meghatalmazott **dr. Beck Péter** ügyvéd (KASZ: 36057299) a Beck Ügyvédi Iroda (6100 Kiskunfélegyháza, Kalmár József utca 6. I/4. szám, cégkapu: 19102746) képviselőjében aláírással igazolom, hogy az általam készített jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és tanúsítom, hogy szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után az okiratot előttem írták alá, ezért jelen okiratot **ellenjegyzem**.

Kelt.: Kiskunfélegyháza, 2026. július 15. napján

A kifüggesztés napja: **2026 AUG. 03**  
A közlés első napja: **2026 AUG. 04**  
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának  
megtételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó  
napja: **2026. 09. 03.**  
**EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!**  
Levétel napja: **2026. 09. 04.**  
Aláírás: .....



  
Beck Ügyvédi Iroda  
dr. Beck Péter ügyvéd  
6100 Kiskunfélegyháza  
Kalmár József utca 6. I/4.  
KASZ: 36057299  
dr. Beck Péter  
Ügyvéd