

EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALT INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

1

594506

Amely létrejött egyrészről **Csiszárné Haszán Mária** (szül.név: .. szül.hely, idő: ..
an.: .. SZSZ.: .. adóazonosító jele: .. állampolgársága: magyar) 6351 Bátya,
Dunai út 21/A. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban eladó), másrészről **Bányai Tamás László** (szül.név:
Bányai Tamás László szül.hely, idő: .. an.: .. SZSZ.: ..
adóazonosító jele: .. állampolgársága: magyar) 6351 Bátya, Ady Endre u. 31. szám alatti lakos, mint **vevő**
(továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időben, a következő feltételek mellett:

1.
Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban a **Bátya külterület 0141/4 hrsz** alatt felvett, 4 ha 3945 m² alapterületű, 126,34 AK értékű, „a/ szántó, b/ kivett út” megjelölésű ingatlan.

2.
Eladó eladja, vevő megtekintett természetbeli és ingatlan-nyilvántartásbeli állapotban megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlan 3/11 tulajdoni-illetőségének egészét. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és annak megfelelő határozata, valamint jóváhagyó határozata előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása. A Helyi önkormányzatok jogszabályi szabályozásáról szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hővtv.) kapcsolatban szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, illetve a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) szerinti elővásárlási jog alapítása nem történt.

3.
Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlant illeti a Bátya külterület 0141/46 hrsz.-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog, illeti a Bátya külterület 0141/45 hrsz.-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog, illeti a Bátya külterület 0141/44 hrsz.-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog, illeti a Bátya külterület 0141/43 hrsz.-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog, illeti a Bátya külterület 0141/6 hrsz.-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog, illeti a Bátya külterület 0141/5 hrsz.-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog és terheli a Bátya külterület 0141/3 hrsz.-ú ingatlant illető útszolgalmi jog. Eladó egyéb tekintetben szavatolja az ingatlan tulajdoni-illetőség per-, teher- és igénymentességét. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni-illetőségre harmadik személynek használati szerződés alapján nem áll fenn használati joga. Eladó szavatol azért, hogy az előre nem látható ideig tartó hatósági jóváhagyási eljárás alatt és az eljárást követően az ingatlan tulajdoni-illetőség per-, teher- és igénymentes marad.

4.
Felek a vételárat 3.476.000.- Ft-ban, azaz Hárommillió-négyszázhatvenhatezer forintban állapítják meg, mely a mezőgazdasági szántóföld vételárát jelenti. Az ingatlan tulajdoni-illetőségen nincsen ültetvény, felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény. Vevő a vételárat az alábbi részletekben teljesíti banki átutalással az eladó részére, az eladó nevében nyilvántartott és az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlaszámra: A teljes vételárból a vevő a vételi szándék jeléül és a kötelezettségvállalás megerősítéseként a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizet foglalként az eladónak 400.000.- Ft-ot, azaz Négyszázezer forintot, továbbá 2.600.000.- Ft-ot, azaz Kettőmillió-hatszáz ezer forintot vételárrészletként, mely foglalként és vételárrészlet megfizetésének tényét az eladó a jelen okirat aláírásával is igazolja és elismeri. A foglalként a felek a vételárba beszámítják, míg a vételárrészlet értelemszerűen a vételárnak a része. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian maradéktalanul tisztában vannak a foglalként jogi természetével. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben jelen szerződést teljesítik, úgy az átadott foglalként a vételárba beszámít, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalként visszajár. Amennyiben az adásvételi szerződés vevőnek felróható okból hiúsulna meg, úgy vevő a foglalként összegét elveszíti, amennyiben pedig az adásvételi szerződés eladónak felróható okból hiúsulna meg, úgy eladó a foglalként kétszeres összegét köteles vevőnek visszafizetni. Amennyiben a jelen szerződés tekintetében harmadik személy vevő elfogadó nyilatkozatot nyújt be a jegyzőhöz, úgy a nyilatkozat benyújtását megelőzően köteles 3.000.000.- Ft-ot mint letéti összeget a jelen okiratszerkesztő dr. Szabó Tibor János ügyvéd OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú letéti számlájára átutalni (a közlemény rovatban feltüntetve az ingatlan fekvése szerinti település nevét és az ingatlan helyrajzi számát), mely letéti összeg ügyvédi letéti számlán történő jóváírását követő 2 munkanapon belül letéteményes ügyvéd köteles kiadni letevőnek a letétbe helyezett összegéről szóló letéti igazolást. Az elfogadó jognyilatkozat kötelezően benyújtandó melléklete az ügyvédi letéti igazolás. Eredményes elfogadó nyilatkozat esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata közzétételét követő 5 munkanapon belül köteles letéteményes ügyvéd kifizetni (átutalni) eladónak a fent megjelölt bankszámlájára utalással a letétbe helyezett összeget, míg eladó ezzel egyidejűleg köteles elszámolni jelen szerződésben megjelölt vevővel.

Csiszárné Haszán Mária eladó

Bányai Tamás László vevő

dr. Szabó Tibor János ügyvéd Ellenjegyzem Kádcsán, 2026.07.17-én



A vételárból fennmaradó 476.000.- Ft-ot, azaz Négyszázhetvenhatezer forintot a vevő az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását követően, a jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg banki átutalással az eladó részére a fent megjelölt bankszámlára. Eredménytelen elfogadó nyilatkozat esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata közlését követő 5 munkanapon belül köteles visszafizetni (visszautalni) letéteményes ügyvéd a letévé részére a letétbe helyezett összeget. A kifizetés költsége a letévé terhel. Szerződő felek és letéteményes ügyvéd a fenti rendelkezéseket kifejezetten letéti rendelkezésként fogadják el. Az eladó kijelenti, hogy a vételár teljesítésének ezen módját elfogadja. Eladó a fent írt számlára történő teljesítéseket a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az eladó avagy letéteményes ügyvéd fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről okiratszerkesztő ügyvédet igazolható módon írásban tájékoztatja a vételár eladói bankszámlán történő jóváírástól számított 3 munkanapon belül.

5.

Vevő az ingatlan tulajdoni-illetőség birtokába a jelen okirat ingatlanügyi hatósághoz, tulajdonjogának bejegyzése céljából történő benyújtása napján lép. Vevő ezen időponttól kezdődően húzza az ingatlan tulajdoni-illetőség hasznait, viseli annak terheit.

6.

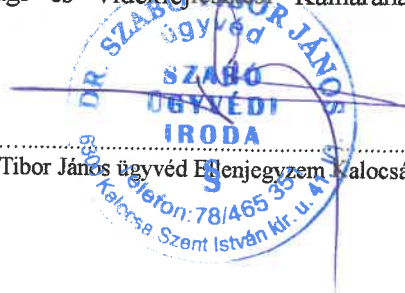
Szerződő felek közösen kérik, az eladó mint tulajdonos, bejegyzett jogosult pedig külön is ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlan egészéhez viszonyított 3/11 tulajdoni-illetőségének egészére a tulajdonjogot 1/1 arányban a teljes vételár megfizetéséről szóló nyugtának a földhivatal felé történő bemutatása után bármikor -adásvétel jogcímén -az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse és ezzel egyidejűleg az eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Az eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár kifizetésével egyidőben külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja ki. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letévé helyezi a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatát tartalmazó -az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett- teljes bizonyító erejű magánokiratot az okiratszerkesztő dr. Szabó Tibor János ügyvédnél azzal, hogy az őt megillető, a vevő által utalandó vételár kifizetésével egyidejűleg azt adja ki a vevő részére, illetve adja be a földhivatal részére, melyet a vevő is kér. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár átutalásának tényéről haladéktalanul, de legkésőbb a vételár eladói bankszámlán történő jóváírástól számított 3 munkanapon belül értesíti letévékezelő ügyvédet, aki ezen értesítést követően legkésőbb 3 munkanapon belül köteles a bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Amennyiben eladó ezen kötelezettségének 3 munkanapon belül nem tenne eleget, úgy a teljes vételár megfizetésének igazolásaként a felek elfogadják a vevő bankja által kiállított utalási igazolást is.

7.

A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségek és a vagyonszerzési illeték a vevőt terheli. Eladó tudomással bír az értékesítéssel kapcsolatban rá vonatkozó személyi jövedelemadó jogszabályi rendelkezésekről. A vevő -mint nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező magánszemély- a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a megszerzett termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, erre figyelemmel kéri az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§. (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentesség engedélyezését. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett mezőgazdasági jellegű ingatlanokat regisztrációs számmal rendelkező mezőgazdasági őstermelőként vásárolja meg és legalább 5 évig hasznosítja (őstermelők családi gazdaságának adószáma:

8.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5.§. 6.pontjában meghatározottak szerint fiatal földművesnek minősül, a földforgalmi törvényi rendelkezések szerinti nyilvántartásba bejegyzésre került (bejegyző hatóság: Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kalocsai Járási Hivatala Földhivatali Osztály, száma:), valamint a 9.pontjában meghatározottak szerint helyben lakó. Vevő kijelenti, hogy a családi gazdaságokról szóló 2020.évi CXXIII. törvény 6.§-a szerint őstermelők családi gazdaságának tagja (az őstermelők családi gazdaságát nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése: Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal, az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:), FELIR azonosító: őstermelők családi gazdaságának adószáma: a korábbi elnevezés szerinti családi gazdaságot nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése: Bács-Kiskun Megyei FM Hivatal, a családi gazdaság nyilvántartási száma: Vevő kijelenti, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, agrárkamari nyilvántartási száma:



Csiszárné Hasznán Mária eladó

Bányai Tamás László vevő

dr.Szabó Tibor János ügyvéd Ellenjegyzem Kalocsán, 2026.07.17-én

9. Vevő kijelenti, hogy az érintett jogügyletben a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés d) pontja alapján olyan földművesként rendelkezik elővásárlási joggal, aki helyben lakónak minősül, a jogosulti csoporton belül pedig a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, valamint 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (4) bekezdés b) pontja alapján fiatal földműves. Az eladó már most nyilatkozik, hogy amennyiben az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül kellene választania, a jelen szerződő vevőt választja.

10. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian jog- és cselekvőképes, nagykorú természetes személyek, magyar állampolgárok. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el, az elidegenítést, ill. tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, ill. akadályozzák.

11. A 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 13. §-a alapján a vevő vállalja, hogy az ingatlan mint 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 öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem használja. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti, hogy a jogszabályok előírásai szerint földművesként 300 ha nagyságú termőföld-terület megszerzésére, illetve tulajdonlására vonatkozó korlátozásba jelen szerződéssel általa megszerzendő területtel együtt sem ütközik. A vevő kijelenti, hogy a részarány-tulajdon megszerzésére tekintettel a jogszabályok előírásai szerint földművesként a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosát nem haladja meg, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000 értéket nem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

12. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései, illetve a vonatkozó jogszabályok az irányadóak. A szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv és a földhivatal előtti (ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó) teljes körű ügyintézésrel – ideértve az eladó tulajdonjogára vonatkozó törlés iránti kérelmet, továbbá a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd által a saját maga által benyújtott ügyiratba való későbbi betekintésre irányuló kérelmet – meghatalmazzák dr. Szabó Tibor János okiratszerkesztő ügyvédet. Dr. Szabó Tibor János okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával a megbízást elfogadja. Felek kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, különösen a foglalóra, a vételár összegére és annak megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, ill. megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzügyi mozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezéseibe, továbbá felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Eljáró ügyvéd ezúton tájékoztatást ad a 2013. évi V. tv. (Polgári Törvénykönyv) Negyedik könyv 2. rész VI. cím VI. fejezet 4.48. § szakaszában foglaltakról. Eladó nyilatkozik, hogy nem házas. Szerződő felek kijelentik, hogy az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatos információkról, jogaikról és kötelezettségeikről megfelelő tájékoztatást kaptak.

Jelen szerződést felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megértés után helybenhagyólag aláírják. Felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől a jelen szerződés egy-egy példányát átvették.

Kalocsa, 2026. július 17.

Felek aláírásai:

Csiszárné Haszán Mária eladó

Bányai Tamás László vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Szabó Tibor János ügyvéd (6300 Kalocsa, Szent István király út 41. I/1., KASZ szám: 36069019), nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2017. évi LIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII.10.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Kalocsa, 2026. július 17.



Kormányzati Portálon
A Bátya Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztve: köztér kiadó napja: 2026.08.05.
2026 év 08. hó 04 nap
eldőltatásai jogosultak jognyilatkozatára
nyitva álló határidő: 2026 év 09 hó 03 nap
A fenti határidő jogvesztő.
Levéve: 2026 év 09 hó 04 nap

Bátya, _____ év _____ hó _____ nap

Bukros Noémi Lnd.
jegyző

