

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésztől*

GULYÁS SÁRA

6763 Szatymaz, II. körzet tanya 12/A,

állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

RÁDULY ATTILÁNÉ

lakcím: 6300 Kalocsa, Bányai út 17. 1. emelet 6. ajtó,

állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

a továbbiakban együttesen, mint **Szerződő felek** között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a**

**Foktó zártkert 2069 helyrajzi szám alatt felvett,
1244 négyzetméter térmértékű „kert” művelési ágban nyilvántartott
2-es minőségi osztályba sorozott 5,4 AK kataszteri jövedelmű ingatlan**

(a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek megállapítják, hogy a lehívott e-hiteles tulajdoni lap alapján a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs.

2. Az ingatlanra lehívott e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Szerződő felek közösen megállapítják, hogy
- a tulajdoni lap I/3. pontjában 44077/2008.10.13 határozatszámom **nagyvízi mederben való elhelyezkedés** jogi jelleg került bejegyzésre,
 - az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga a tulajdoni lap II/5. pontjában 38757/2/2010.09.13. határozatszámom **cseré** jogcímén került bejegyzésre, valamint
 - a III/1. pontban az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára az ingatlan területéből 19 m²-re a SZEMMBH/00463-2/2011/MU. számú határozat alapján **vezetékjog** került bejegyzésre, valamint
 - a tulajdoni lap III. része további bejegyzést nem tartalmaz.

3. Szerződő felek rögzítik jelen szerződésben, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján Foktó Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelmére tekintettel **nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.** Felek e körben rögzítik továbbá, hogy a Hövtv. 3. § a) pontja alapján a Vevő betelepülőnek minősül.

4. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a fentiekben körülírt Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát a Vevőnek eladja, míg Vevő azt – *valamennyi jogi és természetes alkotórészével, az általa megismert megtekintett állapotban* – az Eladótól 1/1 arányban megvásárolja.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) hatálya alá tartozik, amelynek megfelelően az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia a Földforgalmi törvény 23-30.§-ainak megfelelően.

6. Felek az 1. pontban megjelölt Ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának kölcsönösen kialakított vételárát 3.500.000,- Ft** (hárommillió-ötszázezer forint) összegben (a továbbiakban: **Vételár**) határozzák meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így a fenti ellenérték teljes egészében a föld ellenértéke. Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

7. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 8. §-a

Kalocsa, 2026. július 13.

Gulyás Sára
Eladó

Ráduly Attiláné
Vevő

Készítettem és ellenjegyeztem Kalocsán, 2026. július hó 13. napján:

Dr. Herbl Monika
ügyvéd (KASZ: 3607/500)

alapján a teljes vételárat, azaz 3.500.000,- Ft (hárommillió-ötszázezer forint) összeget legkésőbb 2026. július hó 20. napjáig fizeti meg Eladó részére banki átutalás útján az Eladó nevén az **nél vezetett számú bankszámlaszámra**. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a vételár jelen pontban általa nevezett bankszámlaszámra történő teljesítését a saját kezeihez történő szerződésszerű és joghatályos teljesítésként ismeri el. Vevő a vételárat a fentiek szerint fizeti meg az Eladónak. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevő a fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, ezért az Eladó a jelen jogüggyellett kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

8. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételár megfizetésének napján, azaz legkésőbb 2026. július hó 20. napjáig lép az ingatlan birtokába, amely időponttól kezdődően viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza annak hasznait.

9. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven szövegezett okirat (**Bejegyzési engedély**) aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásban 1/1 tulajdoni hányad tekintetében bejegyzésre, az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga pedig egyidejűleg törésre kerüljön a teljes vételár megfizetését és a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerinti jóváhagyó döntés kézbesítését követően.

10. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bejegyzési Engedély** hat (6) eredeti példányát okirati letétbe helyezi dr. Herbi Mónika ügyvédnél, amelyről letéteményes ügyvéd letéti igazolást bocsát ki és azt 1-1 eredeti példányban Szerződő felek rendelkezésére bocsátja. Felek a letétkezelés tekintetében az alábbiak szerint utasítják dr. Herbi Mónika Letéteményest:

- (i) Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt a teljes vételár hiánytalan megfizetése és a mezőgazdasági igazgatási szerv Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerinti jóváhagyó döntésének kézbesítése együttes feltételének teljesülését követő öt (5) munkanapon belül jogosult és egyben köteles kiadni Vevő, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár a letétkezelés szempontjából akkor tekintendő megfizetettnek, ha annak megtörténtét a teljesítést követő 3 munkanapon belül Eladó írásban (e-mail elfogadott) igazolja Letéteményes részére; ennek egy (1) munkanapon túli késedelme esetén az Eladó által a jelen szerződés 7. pontjában nevezett bankszámlaszámra történt átutalás tényét tartalmazó eredeti banki igazolás Vevő általi bemutatásával a Bejegyzési Engedély a letétből szintén felszabadítandó.
- (ii) Letéteményes minden egyéb esetben kizárólag a Felek közös írásbeli utasítása, avagy jogerős bírósági határozat alapján jogosult csak rendelkezni a Bejegyzési Engedély tekintetében.

Felek kijelentik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdés alapján a jelen adásvételi Szerződés egyúttal okirati letéti szerződésnek is tekintendő. A letétkezelés vonatkozásában egyik fél sem jogosult önállóan a megbízást visszavonni, avagy egyoldalú utasítást adni letéteményes részére. A Letéteményest az okirati letét kezelésért külön díjazás nem illeti meg. Dr. Herbi Mónika ügyvéd a fenti letéti utasításokat a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

11. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint **nem minősül földművesnek**. Vevő rögzíti, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonszerzés jogcíme a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése azzal, hogy Felek rögzítik, egymásnak nem közeli hozzátartozói. Vevő kijelenti, hogy fennállnak a Földforgalmi tv. 10. § (2), (4) bekezdése szerinti feltételek.

12. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a) Vevő kijelenti, hogy jelen szerzés megfelel a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.
- b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – 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, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
- c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
- d) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötött.

13. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

14. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett

Kalocsa, 2026. július 13.

Julyás Sára
Eladó

Ráduly Attiláné /
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Kalocsán, 2026. július hó 13. napján:

KASZ: 36073500
Adószám: 56903610 (KASZ: 36073500)



tulajdonszerzés nem ütközik a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése szerinti földszerzési maximumba, azaz a birtokában álló föld területnagysága a jelen adásvétellel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

15. Vevő nyilatkozza, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

16. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okirathoz foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésben megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

17. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. a Vevőt terhelik.

18. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.

19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek/képviselőik adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerültek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

20. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek/képviselőik személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során általuk közölt adatok esetleges változását a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek a jelen szerződést készítő ügyvédnek bejelenteni. Felek kijelentik továbbá, hogy az ügyletkötés során saját nevükben, mint tényleges tulajdonosok nevében járnak el.

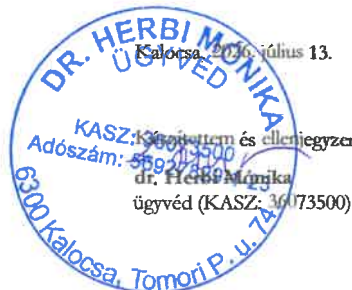
21. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy részükre az eljáró ügyvéd közérthető tájékoztatást nyújtott a személyes adataik kezelését illetően az Európai Unió általános adatvédelmi rendeletének (GDPR, 2016/679 rendelet) szabályairól, így különösen arról, hogy a személyes adatokat eljáró ügyvéd kizárólag a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatban, a részére szóló meghatalmazás (megbízás) teljesítése érdekében, illetve a törvényben meghatározott ügyvédi kötelezettségek teljesítése érdekében kezeli, az adatokat csak jogszabályban meghatározott szervek és személyek ismerhetik meg, valamint hogy az adatokat az előírt kötelező megőrzési idő elteltével törölni fogja. A tájékoztatás kiterjed továbbá az adataik kezelésével kapcsolatban a Feleket megillető jogosultságokra, és az adatkezelésből eredő panasz vagy más jogorvoslat benyújtásával kapcsolatos információkra.

22. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, a jelen okirat és a kapcsolódó kérelmek illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával, a kapcsolódó kérelmek aláírásával, továbbá, az illetékes ingatlanügyi hatóság és egyéb hatóságok előtti teljes körű eljárással, beleértve ebbe B400E űrlap illetékes Adóhatósághoz történő benyújtásával dr. Herbi Mónika egyéni ügyvédet (székhely: 6300 Kalocsa, Tomori Pál utca 74., KASZ: 36073500), aki a megbízást, ill. meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

23. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő adatok és szerződési feltételek mindenben megfelelnek az általuk előadottnak és egyúttal azt – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése szerint – megbízási szerződésnek, illetőleg tényvázlatnak is tekintik.

24. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, továbbá a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

Szerződő felek a jelen 3 (három) számozott oldalból álló, 8 (nyolc) eredeti példányt, – amelyből egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kötelezettségekkel rendelkező okmányra került kinyomtatásra – átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.



Gulyás Sára
Eladó

Ráduly Attiláné
Vevő

Utolsó szám: FOL/770-1/2026
Kormányzati portálon közzé téve: 2026.08.04.
A jognyilatkozat: gyakorlására nyitva áll az elővásárlási jog
Előhaszonbérletre jogosult 60/15 napos határidő
Kezdő napja: 2026.08.05. utolsó napja: 2026.09.04.
A határidő jogvesztő! Levél napja: 2026.09.04.
Az elektronikus közzététel megtörtént.
3 / 3

Dátum:

aláírás

