

Készítés napja: 2026.08.04.
Közzététel napja: 2026.08.04.
Határidő prezentő napja: 2026.09.03.
Érték napja: 2026.09.04.
Kormányati portálon az elektronikus közzététel napja: 2026.08.04.
Határidő jogorvoslat

K12/472/2026

MÁSOLAT

1

Ingatlan adásvételi szerződés

Kötötték egyrészről

BATA SÁNDORNÉ (születési családi és utónév: Gyenge Etelka,

lakcím: 6100 Kiskunfélegyháza, Lónyai u. 27/A., agrárkamari tagsági azonosító: nincs), mint eladó,

DR. MAGONY-BATA ANDREA (születési családi és utónév: Dr. Bata Andrea,

lakcím: 6100 Kiskunfélegyháza, Lónyai u. 22., agrárkamari tagsági azonosító: nincs), mint eladó (továbbiakban: eladók),

másrészről

DOMBY ISTVÁN (születési családi és utónév: Dombó István,

lakcím: 3726 Alsószuha, Tánicsics út 7., földművesi nyilvántartásba vételi határozat mint vevő (továbbiakban: vevő)

az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. A FELEK

- 1.1. Eladók és Vevő kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes devizabelföldi magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési és szerzőképessége korlátozásban nem szenved.

2. AZ ADÁSVÉTEL

2.1. Az adásvétel tárgya:

Az eladók kizárólagos tulajdonát képezi a **Zádorfalva** külterület **0100/1** helyrajzi szám alatt felvett **erdő** művelési ágú **36 ha 2777 m²** nagyságú, **101,58 AK** értékű ingatlan **II./58.** sorszám alatt nyilvántartott **76/40684**, **II./73.** sorszám alatt nyilvántartott **432/40684**, összesen **508/40684** tulajdoni hányada (a továbbiakban: ingatlan).

Felek rögzítik, hogy Bata Sándorné eladó kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan **II./58.** sorszám alatt nyilvántartott **76/40684** tulajdoni hányada, dr. Magony-Bata Andrea kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan **II./73.** sorszám alatt nyilvántartott **432/40684** tulajdoni hányada.

2.2. Az adásvétel:

Eladók eladják, vevő megveszi a 2.1. pontban körülírt ingatlant minden tartozékával együtt úgy, ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.

2.3. A vételár:

A 2.1. pontban megjelölt ingatlan kölcsönösen kialkudott vételára **318.000,- Ft**, azaz **Háromszáztizennyolcezer forint**.

Vevő a teljes vételárat, a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását tartalmazó határozat Vevő általi kézhezvételét követő **10 munkanapon belül**, átutalással fizeti meg Eladók részére az alábbiak szerint:

- **Bata Sándorné** eladó részére **48.000,- Ft-ot**, azaz **Negyvennyolcezer forintot** az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773322-21809835** számú bankszámlaszámára,

Bata Sándorné
Eladó

Dr. Magony-Bata Andrea
Eladó

Dombó István
Vevő

Kovácsné dr. Bíró Orsolya
ügyvéd



- **Dr. Magony-Bata Andrea** eladó részére **270.000,- Ft-ot, azaz Kétszázhetvenezer forintot** az OTP Bank Nyrt-nél vezetett **11773322-21649545** számú bankszámlaszámára.

Eladók kifejezetten rögzítik, hogy az általuk megadott bankszámlaszámokra történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

3. TULAJDONJOG, BIRTOKBAADÁS:

3.1. **A tulajdonjog:**

Eladók a teljes vételár megfizetését követően külön okiratba foglalt nyilatkozatban (tulajdonjog bejegyzési engedély – NYUGTA) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő javára a 2.1. pontban körülírt **Zádorfalva külterület 0100/1 hrsz** alatt felvett ingatlan **II./58.** sorszám alatt nyilvántartott 76/40684, **II./73.** sorszám alatt nyilvántartott 432/40684, összesen **508/40684** tulajdoni hányadára Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy 5 eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letéti megállapodás alapján ügyvédi letétbe helyezik a tulajdonjog átruházására és a Vevő tulajdonjogának a bejegyzésének az engedélyezésére vonatkozó külön nyilatkozatukat az ún. NYUGTÁT, annak érdekében, hogy a teljes vételár megfizetését követően – a vevő tulajdonjogának a bejegyeztetése végett – azt a Vevő az illetékes földhivatalhoz benyújthassa.

Az Eladók által kiállított bejegyzési engedély az ún. NYUGTA tartalmazza eladók nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban a 2.1. pontban meghatározott ingatlanra **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A tulajdonjog megszerzéséhez kapcsolódó nyilatkozatok:

Vevő jelen szerződés aláírásával a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben – a továbbiakban Földforgalmi tv. - foglalt követelményeknek eleget téve az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a) a föld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem, földművesnek minősülök,
- b) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom,
- c) az adott ingatlanra vonatkozóan eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek,
- d) vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom,
- e) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom,
- f) jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem,
- g) az ingatlanügyi hatóság jelen szerződést megelőző 5 éven belül velem szemben nem szabott ki jogerősen földvédelmi bírságot.

Bata Sándorné
Eladó

Dr. Magony-Bata Andrea
Eladó

Kovácsné dr. Bíró Orsolya
ügyvéd

Domby István
Vevő



Vevő rögzíti, hogy a jelen jogügylettel bekövetkező tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § szerinti korlátozásba. Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Felek rögzítik, hogy a 2.1. pontban körülírt ingatlan az Alsó-Gömöri Erdőbirtokossági Társulat használatában van, határozatlan időtartamra. A használat ellenértéke a kitermelés függvényében kerül meghatározásra.

3.2 Elővásárlási jog

A Földforgalmi tv. 21. § értelmében a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

Az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közzélése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a meghatározott határnapi nem nyilatkozik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályosságához a Földforgalmi tv. 23. § alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Vevő a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata és a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, elővásárlási joggal rendelkezik.

Eladók nyilatkoznak, hogy tudomásuk szerint más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

3.3. A birtokbaadás:

Felek rögzítik, hogy vevő a szerződés 2.1. pontjában rögzített ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésének napján lép. Vevő a birtokba lépés napjától szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és költségeit.

4. SZAVATOSSÁG

4.1. Jogszavatosság:

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalmmentes.

4.2. Kellékszavatosság:

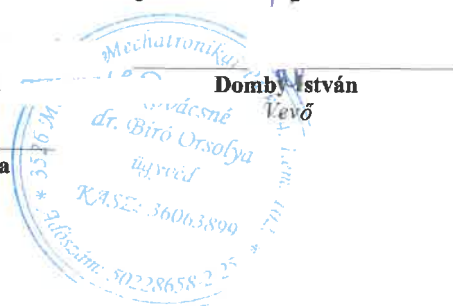
Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant az adásvételt megelőzően megtekintette, annak tényleges természetbeni állapotával tisztában van.

Bata Sándorné
Eladó

Dr. Magony-Bata Andrea
Eladó

Kovácsné dr. Bíró Orsolya
ügyvéd

Dombó István
Vevő



4.3. Harmadik személy joga:

Eladók szavatolnak azért, hogy harmadik személy nem rendelkezik olyan joggal, mely az ingatlan vevő általi megszerzését akadályozza, korlátozza vagy kizárja.

5. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK:

5.1. Illetékek és költségek:

Az ingatlannak a Vevőre történő átruházásával esetlegesen felmerülő visszterhes vagyónátruházási illetéket, a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének, továbbá a szerződés megkötésének költségeit a Vevő viseli. Az ingatlan adásvételéhez kapcsolódó esetleges adófizetési kötelezettség Eladót terheli.

Vevő, mint földműves, ellenérték fejében jogot szerző nyilatkozik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésében foglalt illetékmentességgel élni kíván, és vállalja, hogy a birtokbaadástól, 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

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) * a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

5.2. Jogviták rendezése:

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés módosítására csak írásban, minden szerződő fél által aláírt formában kerülhet sor.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésből eredő jogvitákat elsősorban békés úton rendezik. Ha az ilyen rendezés bármelyik fél első jelentkezésétől számított 30 napon belül nem vezetne eredményre, bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben keletkezik, a felek a hatáskörtől függően a Miskolci Járásbíróság, illetőleg a Miskolci Törvényszék illetékességét kötik ki.

5.3. Meghatalmazás:

Felek (eladó és vevő) megbízzák Kovácsné dr. Bíró Orsolya ügyvédet (3526 Miskolc, Mechatronikai park 14. I. em. 102., nyilvántartási szám: B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara 04-031018, kamarai azonosítószám: 36063899), hogy a jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, továbbá eladó és vevő meghatalmazzák, hogy a szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a földhivatal előtti eljárásban, valamint a hatósági jóváhagyás során az illetékes hatóságok (mezőgazdasági igazgatási szerv), illetve az illetékes adóhatóság előtt a B400e nyomtatvány benyújtása során teljes jogkörrel képviselje; amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.

5.4. Példányok:

Bata Sándorné
Eladó

Dr. Magony-Bata Andrea
Eladó

Kovácsné dr. Bíró Orsolya
ügyvéd

Domby István
Vevő



Jelen adásvételi szerződés 5 számozott oldalból áll és magyar nyelven 7 (hét) példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett.

Jelen szerződést szerződő felek annak elolvasása és egységes értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Kiskunfélegyháza, 2026. június 30.

Bata Sándorné
Eladó

Dr. Magony-Bata Andrea
Eladó

Miskolc, 2026. július 21.

Domby István
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és Miskolcon, 2026. év július hó 21. napján ellenjegyzem azzal, hogy Eladók részéről az aláírás sajátjakénti elismerése távazonosítás és videotelefon útján történt:

Kovácsné dr. Bíró Orsolya ügyvéd
3526 Miskolc, Mechatronikai park 14. I. em. 102.
KASZ: 36063899



