

A bormai hazai portálon történeti összeállítás napja: 2026.08.05.
Az elválasztásról jogszabályi előírásoknak megfelelően nyitva álló
30 napos határidő első napja: 2026.08.06. utolsó napja: 2026.09.04.
- a határidő jogvesztő. Lezáró napja.

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Horváth Imréné**

) 5200 Törökszentmiklós, Arnyas utca 23. fsz. 2. ajtószám alatti lakos, és

Ferencz János Gáborné

5200 Törökszentmiklós,

Kossuth tér 2. 2. lph. 2. emelet 8. ajtószám alatti lakos eladók,

másrészről **Babarczy-Törös Ramóna**

, földművesként
nyilvántartásba vételéről szóló határozat száma: , őstermelők családi gazdaságának
tagja, melynek száma: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési
Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: ,) 5200
Törökszentmiklós, Kisbartaalom dűlő 6. szám alatti lakos vevő (a továbbiakban együtt: felek) között az
alábbi napon és feltételek mellett.

1./ Eladók 2736/9933-2736/9933 arányú tulajdonát képezi a **kengyeli 045/20** helyrajzi számú, 2 ha 8537 m²
területű, 99,31 ark. értékű, szántó művelési ágú, külterületi fekvésű ingatlan.

Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a fentiekben részletezett ingatlanban fennálló tulajdoni hányadaikra
harmadik személynek földhasználatra semmilyen jogcímen nem áll fenn.

Eladók az előzőekben részletezett ingatlanban fennálló tulajdoni hányadaikat per-, teher- és igénymentesség
szavatolása mellett értékesíteni kívánják.

2./ Vevő az 1./ pontban körülírt ingatlanhányadokat, úgy és abban az állapotban, ahogyan azok jelenleg is
vannak, mint elővásárlási joggal rendelkező, megvásárolja.

Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a
továbbiakban: Fftv.) alapján elővásárlásra jogosult.

Vevő az elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdésének e) pontja alapján gyakorolja, mint „az olyan
földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3
éve olyan, Magyarország területén fekvő 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” tekintettel arra, hogy vevő életvitelszerű
lakáshasználatának helye legalább 3 éve Törökszentmiklós településen található.

Vevő nyilatkozza továbbá, hogy őt az elővásárlási jog az Fftv. 18. § (4) bekezdésének a) pontja szerinti
ranghelyen is megilleti, mint „legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők
családi gazdaságának tagja”.

3./A/ Szerződő felek az ingatlanhányadok vételárát mindösszesen 3.500.000,- Ft-ban, azaz Hárommillió-
ötszázezer forintban határozzák meg, amely összeget vevő a jelen adásvételi szerződés hatósági
jóváhagyásáról szóló jogerős döntés, valamint a záradékkal ellátott adásvételi szerződés kézhezvételét követő
5 napon belül fizet meg eladók részére egy összegben, átutalás útján az eladók nevén kezelt pénzforgalmi
számlájára, a tulajdoni hányadaik arányában az alábbiak szerint:

- Horváth Imréné eladó részére 1.750.000,- Ft, azaz Egymillió-hétszázötvenezer forintot;
- Ferencz János Gáborné eladó részére 1.750.000,- Ft, azaz Egymillió-hétszázötvenezer forintot.

Ezáltal a teljes vételár megfizetésre kerül.

Eladók a vételár fentiek szerinti módon történő kifizetését jelen szerződés aláírásával elfogadják. Kijelentik
továbbá, miszerint a vételár rájuk eső részét a nevükön kezelt pénzforgalmi számlaszámokon történő
jövőírással tekintik megfizetettnek.

3./B/ Felek kijelentik, hogy a jelen pontban feltüntetett vételár a jelen szerződés időpontjában az ingatlan
forgalmi értékének megfelel, ezért szerződő felek jelen okirat aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló

Horváth Imréné
eladó

Ferencz János Gáborné
eladó

Babarczy-Törös Ramóna
vevő

Dr. Zoltán József
ügyvéd

2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják az eladók és a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, arról jelen szerződés aláírásával lemondanak.

4./ Vevő kiköti jelen szerződéstől való elállási jogát arra az esetre, ha a szerződés aláírását követően annak hatósági jóváhagyásáig, illetve a jóváhagyott szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjog-átvezetés céljából történő benyújtásáig bármely harmadik személy javára olyan jogot jegyeznek be valamely ingatlanhányadra, mely a vevő tehermentes tulajdonszerzését/birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

Eladók is kikötik az elállási jogukat arra az esetre, ha vevő a vételárat a 3./A/ pontban részletezett határidőn belül nem fizetné meg részükre.

5./ Felek megállapodnak, hogy eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot – melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják tulajdonjoguk törléséhez, és ezzel egyidejűleg vevő tulajdonjogának *adásvétel jogcímén*, az 1./ pontban körülírt ingatlanra 5472/9933 tulajdoni arányban történő ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez – a teljes vételár jelen szerződés 3./A/ pontja szerinti megfizetésével egyidejűleg kiadják, melyet jelen szerződés hatósági jóváhagyását, valamint a teljes vételár kifizetését követően az ingatlanügyi hatósághoz az okiratot készítő ügyvéden keresztül benyújtanak.

Eladók az aláírásukkal ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot eljáró ügyvédnél a mai napon három eredeti példányban letétbe helyezik. A letéti szerződésben eladók az eljáró ügyvédet felhatalmazzák, hogy az aláírásukkal ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett, tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a teljes vételár vevő részéről történt megfizetését, valamint jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően az ingatlanügyi hatóság felé benyújtsa.

Vevő kéri, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogát – a hozzájáruló nyilatkozat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően – eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, 5472/9933 tulajdoni arányban, *adásvétel jogcímén* jegyezzék be a fentiek szerint az ingatlan-nyilvántartásba.

6./ Az ingatlanhányadok birtokátruházására a teljes vételár eladók részére történő megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Az átruházás napjától vevő viseli az ingatlanhányadok terheit, illetve jogosult azok hasznainak szedésére.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti birtokátruházással egyidejűleg az ingatlanhoz kapcsolódó történelmi bázis jogosultság és kiegészítő történelmi bázis jogosultság is vevő részére a vételár részeként átruházásra kerül.

7./ Eladók kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokra harmadik személynek semmilyen igénye nem áll fenn, továbbá szavatolják, hogy az ingatlanhányadok kapcsán – azok házassági vagyoni közösségbe tartozása okán – házastársi igény sem áll fenn.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel felmerülő okiratszerkesztés ügyvédi munkadíját, valamint a szerződéssel kapcsolatos egyéb költségeket a vevő/elővásárlásra jogosult viseli. Jelen szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása esetén az addig felmerült valamennyi költséget a vevő viseli.

9./ Vevő kijelenti, hogy

- az Fftv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, földműveskénti nyilvántartási száma:
- az Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint
- az Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vállalja, hogy

- a jelen szerződéssel megvásárlásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Nem minősül átengedésnek az Fftv. 13. § (2) bekezdésében foglaltak;

Horváth Imréné
eladó

Ferencz János Gáborné
eladó

Babarczy-Törös Ramóna
vevő

Dr. Zala József
véd

- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- abban a nem várt esetben, ha az ingatlanhányadokra harmadik személynek érvényes földhasználata állna fenn, vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre is vállalja az előző két bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

10./ Vevő nyilatkozza továbbá, hogy az Fftv. 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot, valamint birtokmaximumot jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem haladja meg.

11./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12./ Vevő kijelenti, miszerint tisztában van azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai nem felelnek meg a valóságnak, illetve a fenti pontban tett vállalásaiból eredő kötelezettségeit nem teljesíti, vele szemben az Fftv. 60. §-67/A. §-aiban foglalt jogkövetkezményeket alkalmaznak.

13./ Felek tudomásul veszik, hogy az illeték alapját a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága által megállapított érték képezi.

Ezzel egyidejűleg eladók tudomásul veszik, hogy őket a jelen szerződéssel értékesítésre kerülő ingatlanhányadaik után – a megszerzésre fordított költségek függvényében – személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség, valamint esetleges adóbevallási kötelezettség terheli, amennyiben egyéb okból is kötelesek bevallás készítésére.

Vevő pedig tudomásul veszi, hogy őt vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli.

Vevő nyilatkozik azonban, 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Kéri ezért, hogy a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Főosztály részére biztosítsa az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján a vagyonszerzési illetékmentességet.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adó-, és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszik, ily módon jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség (beleértve a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat is) és a vagyonszerzési illeték a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó az eladókat terheli. Vevő a B400E sz. nyomtatványt – eleget téve jogszabályi kötelezettségének, jelen szerződés aláírásakor – kitöltötte. Eladók tudomással bírnak arról, hogy a körülmény azonban nem mentesíti őket az adóbevallási és az esetleges adófizetési kötelezettség alól.

Szerződő felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal, csupán a B400E számú nyomtatvány elektronikus benyújtását vállalja az eljáró ügyvéd, az azzal kapcsolatos esetleges fizetési meghagyás egyéb iratok átvételét nem, és az eljáró ügyvéd meghatalmazása sem terjed ki adóhatóság előtti eljárásra, tevékenységre. Jelen szerződés mellékletét képezi a NAV által kibocsátott B400E számú adatlap.

Felek kijelentik továbbá, hogy jogi képviselő őket a fizetendő adó, illetve vagyonszerzési illeték bevallási, fizetési kötelezettség vonatkozásában – az esetleges adó-, és illetékmentességre is kiterjedően – kioktatta.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, sem elidegenítési, sem tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs, továbbá kifejezetten kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket hatósági határozat, bírósági ítélet nem korlátozza és nem zárja ki, így szerződéskötésüknek akadálya nincs.

15./ Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött az Fftv. 7. § (1) bekezdése alapján, ezért az adásvételi szerződést 8 napon belül 4 eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

Horváth Imréné
eladó

Ferenčák János Gáborné
eladó

Babarczi-Törös Ramóna
vevő

Dr. József
ügyvéd

Földhivatali Főosztályhoz a szerződés közzétételre való alkalmasságának vizsgálata végett. Tudomásul veszik továbbá, hogy a hatósági jóváhagyás keretében kerül jelen jogügyletet tartalmazó szerződés anonimizált példánya kifüggesztésre az illetékes önkormányzati hivatalnál az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés végett.

Ennek keretében Ferencz János Gáborné eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Horváth Imréné eladót, hogy nevében és képviselőként a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet és a tulajdonjogot átruházó személyek adatainak közlésére irányuló I/A. pótlapot aláírja. Horváth Imréné elfogadja Ferencz János Gáborné eladó meghatalmazását a kérelem és a pótlap aláírása kapcsán.

16./ Felek tisztában vannak továbbá azzal, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyása több hónapot vesz igénybe. Felek kijelentik, miszerint tudomásul veszik, hogy ezen időszak alatt a jelen adásvétel tárgyát képező termőföld vonatkozásában függő jogi helyzet áll fenn.

17./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes és egyéb azonosító adataikat, a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe történő bejegyzés szükséges, vevő tulajdonjogának jelen szerződésben foglaltak szerinti ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy valós üzleti szándékuk alapján saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a hozzájárulásukkal, az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt) meghatározott szabályai alapján, az adategyeztetés végrehajtása érdekében ellenőrizte a személyes adataikat. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

18./ Eljáró ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonváltkozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének eljárása alatt bekövetkező, személyi adataikban történő változást az ingatlanügyi hatósághoz kötelesek bejelenteni.

19./ Felek felelősséget vállalnak, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részére átadott, jelen szerződésben illetve jelen jogügyletbe kapcsolódó egyéb dokumentumban szereplő adataik a valóságnak megfelelnek és azok a szerződésben, valamint az említett egyéb dokumentumokban elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

20./ Felek – mint eladók és vevő – jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Törökszentmiklóson a Zakar Ügyvédi Irodát (nyilvántartási száma: székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Laios út 147.), ügyintézőként Dr. Zakar József ügyvédet (ügyvédi egyedi azonosítója: , KASZ:) hogy jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, továbbá nevükben és képviselőként eljárva őket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 27.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó, az Általános Közigazgatási Rendtartásról szóló 2016. évi CL. Tv. (a továbbiakban Ákr.) 13. §-a alapján a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti hatósági eljárásban, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Törökszentmiklós) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy jelen okirattal egyezően eladók tulajdonjogának öröklését, valamint vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén, a kengyeli 045/20 helyiújsi számú ingatlanu 5472/9933 tulajdoni arányban történő bejegyzését kezdeményezze az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével is elfogadja azzal, hogy meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog átvezetését tartalmazó egyszerűsített határozat szerződő felek példányának átvételére, kizárólag a saját, mint okiratszerkesztő ügyvédi példány átvételére. Erre figyelemmel meghatalmazott okiratszerkesztő ügyvéd kéri, hogy a tulajdonjog átvezetéséről szóló egyszerűsített határozatot az ingatlanügyi hatóság közvetlenül küldje meg a szerződő felek részére az adásvételi szerződésben szereplő címük figyelembe vétele mellett.

21./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügyletre vonatkozó hatályos jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.

Horváth Imréné
eladó

Ferencz János Gáborné
eladó

Babarczy-Törös Ramóna
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

22./ Felek jelen szerződés aláírásával feljogosítják okírszerkesztő ügyvédet, hogy akár jelen okiratban, akár jelen jogügyletbe kapcsolódó egyéb dokumentumban esetlegesen előforduló bármilyen névcsere, névelírás, hibás vagy hiányos adat, számítási hiba, illetve bármely más elírás esetén a szükséges kijavítást, kiegészítést a szerződésben – a kijavítás tényére való hivatkozással – annak lényegi rendelkezéseinek változtatása nélkül elvégezhesse.

23./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Ptk. ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezéseit, továbbá az Fftv. és a Fétv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

24./ Felek rögzítik, hogy ezen okirat helyettesíti az ügyvédi Tényvázlatot.

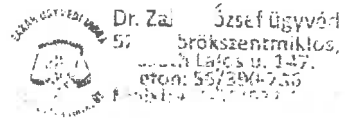
25./ Szerződő felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírják.

Törökszentmiklós, 2026. július 13.

Ferencz János Gáborné
eladó

Dr. Zakar József ügyvéd (ügyvédi egyedi azonosítója: , kamarai azonosító száma: ,
mint a Zakar Ügyvédi Iroda (nyilvántartási száma: , székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth út 147.)
ügyintézője tanúsítom, hogy Ferencz János Gáborné eladó a jelen adásvételi szerződés valamennyi oldalát
előttem látta el kézjeggyével, illetve írta alá azt. Jelen okiratot ellenjegyzem Törökszentmiklós, 2026. július 13.
napján:

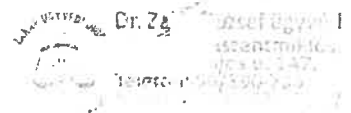
Törökszentmiklós, 2026.07....17.....



Horváth Imréné
eladó

Dr. Zakar József ügyvéd (ügyvédi egyedi azonosítója: , kamarai azonosító száma: ,
mint a Zakar Ügyvédi Iroda (nyilvántartási száma: , székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth út 147.)
ügyintézője tanúsítom, hogy Horváth Imréné eladó a jelen adásvételi szerződés valamennyi oldalát előttem
látta el kézjeggyével, illetve írta alá azt. Jelen okiratot ellenjegyzem Törökszentmiklós, 2026.
...07....17..... napján:

Törökszentmiklós, 2026.07....20.....



Babarczy-Toros Kamóna
vevő

Dr. Zakar József ügyvéd (ügyvédi egyedi azonosítója: , kamarai azonosító száma: ,
mint a Zakar Ügyvédi Iroda (nyilvántartási száma: , székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth út 147.)
ügyintézője tanúsítom, hogy vevő a jelen adásvételi szerződés valamennyi oldalát előttem látta el
kézjeggyével, illetve írta alá azt. Jelen okiratot ellenjegyzem Törökszentmiklós, 2026.07....20.....
napján:

