



Záradék:
A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026 AUG. 0 6
Közlés kezdőnapja: 2026 AUG. 0 7
32 napos jogvesztő határidő utolsó napja: 2026 SEPT 0 7.
Levétel napja: 2026 SEPT 0 3. 1

Dr. Bakacsi Zsófia-Laura
ügyvéd

iroda: 6760 Kistelek, Jókai utca 6. I/3.
mobil: +36/20/978-3168
email: drbakacsizsofia@gmail.com

2026 JÚL 23.

25602

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Meszlényi Imre** (születési neve: született: , anyja neve: személyi azonosító jele: magyar állampolgár) 6729 Szeged, Zentai utca 4. szám alatti lakos, mint **Eladó** másrészről **Varga Róbert** születési név: (születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító: magyar állampolgár; Agrárkamrai nyilvántartási száma: földműves nyilvántartási határozat száma: 6800 Hódmezővásárhely, Szamóca utca 23. szám alatti lakos, mint **Vevő** -

továbbiakban együtt: **Szerződő Felek** - között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatalnál **Hódmezővásárhely zártkert 21572 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1083 m² területű, 3 minőségi osztályú, kert megnevezésű, 3,19 kat.t.jöv.fill értékű ingatlan, mely a természetben 6800 Hódmezővásárhely, Szamóca utca 21. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található. (továbbiakban: **ingatlan**). Szerződő Felek megállapítják, hogy a fenti ingatlan per-, teher- és igénymentes.
Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 77.§ (2) bekezdésben foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az 1. pontban megjelölt ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.
2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat aláírásával az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant - annak minden törvényes tartozékával és alkotórészeivel együtt, per-, teher- és igénymentesen - a fent nevezett Vevőnek eladja; a Vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant - annak minden törvényes tartozékával és alkotórészeivel együtt, per- teher és igénymentesen, az általa ismert és megtekintett állapotban - a fent nevezett Eladótól a kölcsönösen kialakított és elfogadott **2.800.000,-Ft azaz kettőmillió-nyolcszázezer forint** teljes vételár ellenében megvásárolja egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni arányban.
- 2.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat **2.800.000,-Ft-ot azaz kettőmillió-nyolcszázezer forintot** a jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásáról szóló döntés ügyvéd által történő átvételétől számított 15 napon belül hiánytalanul megfizet az Eladó részére az Eladó által megjelölt, az Eladó nevében lévő bankszámlaszámra átutalással.
- 2.2. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a vételár teljesítésének módjára és ütemezésére vonatkozó fenti rendelkezéseket feltétel nélkül elfogadják, így mindannyian kérik, és mindannyian hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vételár az Eladó által megjelölt bankszámlára kerüljön teljesítésre.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 23-30.§-a szerint a jelen szerződés hatályosságához az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. A Ptk. 6:118. §-a szerint a hatósági jóváhagyással a jelen szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A hatósági jóváhagyásig a Szerződő felek egyike sem tehet semmit, ami a másik fél jogát csorbíttja vagy megghiúsítja. Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyást nem adja meg, úgy a jelen szerződés hatálya nem áll be és annak teljesítése nem követelhető.

Kelt Kisteleken, 2026. július 20.

Meszlényi Imre eladó

Varga Róbert vevő

Alulírott **Dr. Bakacsi Zsófia Laura** egyéni ügyvéd (6760 Kistelek, Jókai utca 6. I/3.; KASZ: 36072966) a jelen okiratot készítettem és „ellenjegyzem” Kisteleken, 2026. július 20. napján:

Dr. Bakacsi Zsófia Laura

4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vétel tárgyát képező **ingatlan birtokbaadására és birtokának átruházására** a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül kerül sor.
Vevő ettől az időponttól húzza az ingatlan hasznait, viseli azoknak terheit, valamint azt a kárt, amelynek megtérítésére mást kötelezni nem lehet.
5. Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, ugyanakkor az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő Dr. Bakacsi Zsófia Laura egyéni ügyvéd ügyvédi letétjébe helyezi azon ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozata öt eredeti példányát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga törléséhez, valamint ahhoz is, hogy a Vevő az ügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.
- 5.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó minden további hozzájárulása és megkérdeztetése nélkül a letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül az Eladó tulajdonjogának törlése, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi-hatósághoz benyújtani.
6. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevőt a tulajdonszerzésben, a tulajdonszerzéskor az ingatlan használatában vagy hasznosításában akadályozná vagy korlátozná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant adó vagy adók módjára behajtandó tartozás nem terheli, továbbá a jelen szerződés megkötésekor olyan kötelezettsége nem áll fenn, amely miatt ellene végrehajtási eljárás indítható. Eladó kijelenti továbbá, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan hibájáról nincs tudomása, a szerződés szerinti, hibátlan teljesítéséért szavatol.
7. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mint az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő kijelenti, hogy 2003. október 20. napjától él a Hódmezővásárhely zártkert 21573 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 6800 Hódmezővásárhely, Szamáca utca 23. szám alatt található ingatlanban, amely a Vevő kizárólagos tulajdonát képezi és szomszédos a szerződés tárgyát képező ingatlannal.
8. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, mert Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal számú határozatával 2014. november 10. napjával nyilvántartásba vette.
9. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan megszerzésével nem sérti a Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdését, valamint 16.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott mennyiségi korlátozásokat (földszerzési maximumot és a birtokmaximumot).
10. A Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdése alapján vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás)
11. A Földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdése alapján vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. A Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdés alapján vevő jelen okiratba foglalt nyilatkozattal vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Kelt Kisteleken, 2026. július 20.

Meszlenyi Imre eladó

Varga Róbert vevő

Alulírott Dr. Bakacsi Zsófia Laura egyéni ügyvéd (6760 Kistelek, Jókai utca 6. I/3.; KASZ: 36072966) a jelen okiratot készítettem és „ellenjegyzem” Kisteleken, 2026. július 20. napján:

13. Abban a nem várt esetben, ha az ingatlan harmadik személy használatában lenne, vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket teljesíti.
14. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképességgel rendelkező, szerződőképes, magyar állampolgárok, a jelen szerződés megkötését, az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák.
16. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban a tulajdonjog átruházásával összefüggésben felmerült költséget, így a tulajdoni lap költségét az Eladó, míg a vagyonszerzéssel összefüggésben felmerült költségeket, így az ügyvédi költséget, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a Vevő viseli.
17. Szerződő Felek megértették és tudomásul vették, hogy a vagyonszerzés után a vagyont szerző félnek illetékfizetési kötelezettsége, míg az ingatlant értékesítő félnek értékesítéséből származó jövedelem után adó bevallási és fizetési kötelezettsége áll fenn, amennyiben ezen értékesítésből bevétele származik.
- 17.1. Szerződő Felek megértették és tudomásul vették, hogy az Itv. 18. § (1) bekezdése szerint ingatlanok visszteher mellett történő megszerzése visszterhes vagyónátruházási illeték alá esik. Az illeték általános mértéke a törvény 19. § (1) bekezdése alapján, ha a törvény másként nem rendelkezik, a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.
- 17.2. Szerződő Felek megértették és tudomásul vették, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja törvény) alapján az ingatlan tulajdonának átruházásából szerzett jövedelem után személyi jövedelemadót kell fizetni. Az Szja törvény 8. § (1) bekezdése szerint a jövedelem után az adó mértéke - ha e törvény másként nem rendelkezik - az adóalap 15 százaléka. Az Szja törvény 62. § (4) bekezdése alapján ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházása esetén az adóalap a jövedelem 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben, 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben, 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben, 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben, 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben. Az Szja törvény 63. § (1) bekezdése alapján az ingatlan átruházásából származó jövedelem után az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.
- 17.3. Vevő nyilatkozik, hogy mint földműves az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjában rögzített kötelezettséget 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 vállalja, melyre tekintettel az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonszerzése mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetése alól.
- 17.4. Vevő tudomásul veszi eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy a fenti illetékmentességhez szükséges, hogy az illetékes földhivatali osztály által vezetett földhasználati nyilvántartásba a Vevő bejegyeztesse a földhasználatát.
- 17.5. Szerződő Felek kijelentik, hogy a fentieket túlmenően okiratszerkesztő ügyvédtől a jogügylet, jognyilatkozataikhoz kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevétel lehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, az adó- és az illeték mértékére vonatkozó további részletes tájékoztatást nem kérnek, azokról adótanácsadótól vagy más szakértőtől tájékozódtak és tájékozódnak.
18. Szerződő Felek megbízzák és egyúttal meghatalmazzák **Dr. Bakacsi Zsófia Laura egyéni ügyvédet** (6760 Kistelek, Jókai utca 6. I/3., KASZ: 36072966) a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére, esetleges közzétételi eljárás megindításával, hatósági jóváhagyásával,

Kelt Kisteleken, 2026. július 10

Meszlenyi Imre/Eladó

Varga Róbert vevő

Alulírott **Dr. Bakacsi Zsófia Laura** egyéni ügyvéd (6760 Kistelek, Jókai utca 6. I/3.; KASZ: 36072966) a jelen okiratot készítettem és „ellenjegyzem” Kisteleken, 2026. július 20. napján:

[Handwritten signature] 2026. 7. 20.

valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban jogi képviselőjük ellátására, melyet az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával és ügyvédi ellenjegyzésével elfogad. Vevő meghatalmazza továbbá Dr. Bakacsi Zsófia Laura egyéni ügyvédet azzal, hogy a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó ONYA B400E számú adatlapot helyette aláírja és benyújtja. Dr. Bakacsi Zsófia Laura egyéni ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével ezt a meghatalmazást is elfogadja.

19. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának ellenérték fejében történő átruházásához az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján **energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges.**
20. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak a tulajdonjog bejegyzési és illetékkiszabási eljárásokban személyi és azonosító adataiknak nyíltan történő kezeléséhez.
21. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosításukat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.), valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerint elvégezte. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzügyi mozgás nem ütközik Pmt. rendelkezéseibe. A Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során az általuk bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat az ügyvédi megbízás ellátása keretében kezelje, adataikról a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül adatigénylést kérjen.
22. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben tekintetben Szerződő Felek között a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a kapcsolódó mindenkor hatályos törvényi rendelkezések irányadók.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, hangos felolvasás és értelmezés után, mindenfajta kényszertől, fenyegetésről és megtévesztéstől mentesen jóváhagyólag aláírták.

Kelt Kisteleken, 2026. július 20.

Meszlényi János eladó

Varga Róbert vevő

Alulírott Dr. Bakacsi Zsófia Laura egyéni ügyvéd (6760 Kistelek, Jókai utca 6. I/3.; KASZ: 36072966) a jelen okiratot készítettem és „ellenjegyzem” Kisteleken, 2026. július 20. napján: