

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal			
Földhivatali Főosztály			
dátuma		Érk. száma	
ikt. dátuma		ikt. szám	
Nyilvántartási	db	Földrajzi szám	Ügy. szám

2026.10.30.
594594

amely létrejött egyrészről:

Tormási László (születési név: Tormási László, szül. hely, idő: _____), an: _____
személyazonosító száma: _____ adóazonosító jele: _____
lakcím: 6065 Lakitelek, Hankovszky u. 14. szám. magyar állampolgár), mint **eladó**, a
továbbiakban **eladó**

másrészről:

Nyitrai Noémi (születési név: Nyitrai Noémi, szül. hely, idő: _____), an: _____
személyazonosító száma: _____ adóazonosító jel: _____
földműves nyilvántartási száma: _____, agrárkamrai nyilvántartási száma: _____
lakcím: 2213 Monorierdő, Hold u. 16/A., magyar állampolgár), mint **vevő**,
a továbbiakban **vevő**, (a továbbiakban együtt: **Felek**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok elidegenítésében semmilyen körülmény nem korlátozza, vevő nyilatkozza, hogy ingatlanszerzési képessége nem korlátozott.

1.) Eladó 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezik az alábbi egymással szomszédos ingatlanok.

a.) Szentkirály külterület, 0215/5 hrsz-ú, 5643 m² területű, 0 AK tiszta jövedelemmel rendelkező művelési ág kivett tanya megnevezésű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapja III. részének tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.

b.) Szentkirály külterület 0215/23 hrsz-ú, 1 ha 6390 m² területű, 11,30 AK tiszta jövedelemmel rendelkező művelési ág szántó, legelő megnevezésű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapja III. részének tanúsága szerint az ingatlanon az alábbi terhek állnak fenn.

- Bejegyző határozat, érkezési idő: 57143/2/2017.11.15. Vezetékjog 712 m² nagyságú területre. Eredeti határozat: 41308/2012.03.14. Név: MVM Démász Áramhálózat Kft., Jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz u. 44.
- Bejegyző határozat, érkezési idő: 53751/2018.09.25., Vezetékjog a vázrajzban meghatározott 254 m² nagyságú területre. Név: MVM Démász Áramhálózat Kft., Jogosult címe: 6724 Szeged, Pulz u. 44.

- 2.) Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó 1/1 arányú tulajdoni hányadát képező 1. pontban megjelölt mindkét ingatlant, az 1. b) pontban megnevezett ingatlan vonatkozásában a bejegyzett terhek tudatában is 1/1 tulajdoni arányban.

Eladó kijelenti és nyilatkozza, hogy van érvényben lévő földhasználati szerződés az 1.b) pontban megjelölt ingatlannak csak a szántó részére vonatkozóan, 2028. október 2. napjáig szól a földhasználati szerződés, a jövőben hatályba lépő földhasználati szerződés egyik jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra sincs. Eladó kijelenti, hogy a szántó részre érvényben lévő földhasználati szerződés értelmében a földhasználat ellenértéke 80.000,-Ft/év, azaz nyolcvanezer forint/év, mely ellenértéket haszonbérló a földhasználati szerződés értelmében legkésőbb minden év november 1-ig köteles megfizetni.

Felek nyilatkozzák, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított.

- 3.) Eladó a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal azért, hogy a fenti tulajdonát képező ingatlanok – az 1. b) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában bejegyzett terheken túl – per-, teher-, és igénymentes, továbbá azért, hogy az ingatlanokon semminemű tartozás nem áll fenn, és hogy senkinek nem áll fenn egyéb olyan joga, - a hatályos előző pontban megjelölt földhasználati szerződésben foglalt földhasználaton kívül - mely a vevő tulajdonszerzését, és a birtokbavételt akadályozza, vagy korlátozza. Eladó külön szavatosságot vállal azért, hogy amíg a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok a tulajdonában vannak, az ingatlanokra végrehajtási jog nem kerül bejegyzésre.
- 4.) Felek az ingatlan egybefoglalt vételárát tekintettel a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19.§ (5) bekezdésére 15.000.000,-Ft-ban, azaz tizenötmillió forintban határozzák meg. Az 1. pontban megjelölt egyes ingatlanok vonatkozásában felek az ingatlanok vételárát külön ingatlanonként figyelemmel a fenti törvény 8/A.§ (4) bekezdésére az alábbiakban határozzák meg.

- Az 1.a) pontban megjelölt ingatlan vételárát felek 11.815.000,-Ft-ban, azaz tizenegymillió-nyolcszázötvenötezer forintban határozzák meg, melyből a földrészlet értékét felek 2.000.000,-Ft-ban, azaz kettőmillió forintban határozzák meg, felek nyilatkozzák, hogy felépítmény van az ingatlanon, van egy főépület, melynek értékét felek 8.915.000,-Ft-ban, azaz nyolcmillió-kilencszázötvenötezer forintban határozzák meg, ezen kívül van kettő melléképület, melyből egyik egy 45 m²-es ólépület, melynek értékét a felek 300.000,-Ft-ban, azaz háromszázezer forintban jelölik meg, és van egy nyári konyha épület, melynek értékét a felek 600.000,-Ft-ban, azaz hatszázezer forintban határozzák meg. Ültetvény nincs az ingatlanon, és nincs rajta a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem.

- Az 1.b) pontban megjelölt ingatlan vételárát felek 3.185.000,-Ft-ban, azaz hárommillió-száznyolcvanötezer forintban határozzák meg, melyből felek a szántó értékét 2.000.000,-Ft-ban, azaz kettőmillió forintban határozzák meg, a legelő értékét 1.185.000,-Ft-ban, azaz egymillió-száznyolcvanötezer forintban határozzák meg. Felek nyilatkozzák, hogy árpa ültetvény van, de csak a szántó megnevezésű ingatlanon, illetve felépítmény nincs az ingatlanon, és nincs rajta a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem.
- a. Felek az első vételárrészlet (foglaló) összegét mindösszesen 1.000.000- Ft-ban, azaz egymillió forintban állapítják meg. Felek kijelentik, hogy megállapodásuk alapján Vevő a fenti foglaló összegét **jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti Eladó részére átutalással egyösszegben az Eladó nevéen lévő Gránit Banknál vezetett 12100011-17977029 számú bankszámlájára. Eladó a foglaló Vevő általi megfizetésének a tényét jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.** A felek megállapodnak abban, hogy az átutalással teljesített fizetést eladó bankszámláján történő banki jóváírás napján tekintik kiegyenlítettnek. A foglaló fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként került sor.
- Szerződő felek kijelentik, hogy a **foglaló fogalmával**, szerződésbiztosítéki jellegével, kárátalány szerepével, így annak **jogi természetével tisztában vannak**, vagyis tudomással bírnak azon tényről, hogy szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beszámít, ellenkező esetben a **teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.**
- b. A fennmaradó utolsó vételárrész összegét felek mindösszesen 14.000.000,-Ft-ban, azaz tizennégymillió forintban határozzák meg. Ezen utolsó fennmaradó vételárrész összegét Vevő megfizeti Eladó részére átutalással egyösszegben az Eladó nevéen lévő Gránit Banknál vezetett 12100011-17977029 számú bankszámlájára legkésőbb jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozat eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül.

Felek az ingatlan vételárát tehermentes ingatlanra állapítják meg.

5. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha valaki él az elővásárlási jogával, illetve a szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy valamely hatóság nem adja jóváhagyását, úgy eladó köteles a már megfizetett első vételárrészt (foglalót) visszafizetni a vevő javára. A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21/A.§ (1),(2),(3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel felek megállapodnak abban és vevő kifejezetten elfogadja, hogy amennyiben valaki él az elővásárlási jogával, és a vevő helyébe lép, akkor eladó a már részére megfizetett első vételárrész (foglaló) összegét azt követően fogja vevőnek visszafizetni, amennyiben az elővásárló által ügyvédi letétbe helyezett első vételárrész összeget az ügyvédi letétből ténylegesen megkapja. Eladó tudomásul veszi, hogy fenti hivatkozott jogszabályhely (3) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben viszont a letétbe helyezett összeg a

letevő részére, azaz az elővásárló részére visszajár, azonban eladó tudomásul veszi, hogy a megfizetett első vételárrész (foglaló) összege maradéktalanul ebben az esetben is visszajár a vevőnek, és azt mindenképpen köteles visszafizetni.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Az eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.
7. Jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.
8. **Jelen szerződés letéti szerződésként is szolgál, melyben az eladó, mint letevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, külön nyilatkozatban hozzájárul az 1.) pontban meghatározott ingatlanokon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogának törléséhez és ezen nyilatkozatban visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul vevő, egyben kedvezményezett 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez az 1. pontban megjelölt ingatlanok mindegyike esetében adásvétel jogcímén, mely eladói tulajdonjog törlési nyilatkozatot és egyben vevő tulajdonjogának bejegyzési engedélyét az okiratszerkesztő ügyvédnél, egyben letéteményesnél letétbe helyezésre kerül 5 példányban. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a nála letétbe helyezett eladói tulajdonjog törlési nyilatkozatot és egyben vevő tulajdonjogának bejegyzési engedélyét csak és kizárólag akkor nyújthatja be az illetékes járási hivatalhoz, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja és vevő a teljes vételárat megfizette.**

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot csak és kizárólag akkor nyújthatja be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása megtörtént és a fennmaradó, utolsó vételárrész megfizetése is megtörtént és azt Eladó hitelt érdemlően igazolták az eljáró ügyvéd felé. Hitelt érdemlő igazolásnak minősülnek az alábbiak: Teljes vételár megfizetését tanúsító ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény, közokiratba foglalt átvételi elismervény, vagy az átutalással teljesített vételárrészek megfizetésének teljesülését igazoló eredeti banki igazolások.

Az ügyvéd a letétkezelésért munkadíjat nem köt ki.

9. A vevő az ingatlant megtekintette, azt ismeri, vevő birtokba lépése a felek megállapodása **alapján jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül történik,**

amennyiben a teljes vételár megfizetésre került. A vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

10. Eladó a tulajdonjogát az 1. pontban megjelölt ingatlanokra a vételár vevő általi teljes összegének megfizetéséig fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az 1. pontban megjelölt Ingatlanokra vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **1 (egy) év időtartamra** szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:216.§ (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. 35.§ (1) bekezdés g) pontja, a 48. § (1) bekezdés a.) pontja és a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján. Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjogbejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 1 (egy) éves határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul - a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 1 (egy) évre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja az 1. pontban foglalt valamennyi ingatlan vonatkozásában, és - a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 1 (egy) éves időtartamra történő bejegyzése iránt.
11. Alulírott Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea ügyvéd, mint a Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda (székhely: 6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II/3.) irodavezető ügyvédje és egyben, mint letéteményes jelen szerződés ellenjegyzésével igazolom, hogy a mai napon eladó és egyben letevő letétbe helyezte nálam letéteményesnél jelen szerződés tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának átruházásáról szóló 5 db eredeti nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), mely alkalmas arra, hogy vevő és egyben kedvezményezett javára a tulajdonjog az 1. pontban megjelölt valamennyi ingatlan vonatkozásában bejegyzésre kerüljön.

Vevő nyilatkozza, hogy **földműves, földműves nyilvántartási száma: 542434/2026.03.19., agrárkamarai azonosító száma: P000000897567,** vevő nyilatkozza továbbá, hogy **elővásárlási joggal nem rendelkezik.**

12. Felek kijelentik és nyilatkozzák, hogy tudomásuk van arról továbbá, hogy közöttük ezen szerződés létrejötté a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A szerződő felek vállalják és nyilatkozzák, hogy tudomásuk van arról, hogy a föld tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések annyiban akadályozzák és korlátozzák, hogy jelen adásvételi szerződést, amely egyben az eladó által elfogadott vevői vételi ajánlatnak is minősül, annak aláírásától számított 8 napon

belül a mezőgazdasági szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Vevő vállalja és nyilatkozza, hogy e szerződéssel megszerzett 1. pontban megjelölt valamennyi föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja és nyilatkozza, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Ha a föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt, fent felsorolt kötelezettségeket vállalja. A vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs, valamint kijelenti és nyilatkozza, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy vevő a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy földművesnek minősülő természetes személy, de jelen adásvételi szerződéssel a földszerzési maximumot nem lépi túl, azaz tulajdonában lévő föld a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 300 hektárt, illetve a birtokmaximumot sem lépi túl, ugyanis a birtokában lévő föld a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg az 1200 hektárt.

Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13. A felek jogvita esetére értékhatártól függően a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék illetékességét kötik ki. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, elsősorban a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
14. A felek meghatalmazzák Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea ügyvédet, mint a Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Irodát képviselő irodavezető ügyvédet (6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II. em. 3., Kamarai azonosító szám: 36075090) jelen szerződés megszerkesztésére, illetve ellenjegyzésére, illetve hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatban a mezőgazdasági igazgatási szerv és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, ennek keretében felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárás során való jogi képviseletre, a mezőgazdasági igazgatási szerv felé a jóváhagyás iránti kérelem felek helyett történő aláírására, a határozat és a záradékolt adásvételi szerződések átvételére, valamint a tulajdonjog bejegyzési kérelem illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására. Az eljáró ügyvéd a szerződő felek meghatalmazását elfogadja.
15. Jelen szerződés nyolc eredeti példányban – ebből egy biztonsági okmányon – készült.

A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró és okiratszerkesztő ügyvédtől a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó illeték- és adózási szabályok vonatkozásában teljes körű tájékoztatásban és kioktatásban részesültek, továbbá a jelen szerződést, illetve az abban foglaltakat egyben akaratukkal egyező ügyvédi tényvázlatnak tekintik. Felek kijelentik, hogy adatszolgáltatási kötelezettségükről tudomással bírnak, pénzmossással kapcsolatos tájékoztatást megkapták. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvédet a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai vonatkozásában, melyeket a jogszabályban megjelölt feltételek és cél szerint köteles kezelni és bejelentési kötelezettségének a jogszabályban foglalt feltételek esetén eleget tenni.

Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden ügyvédi felvilágosítást megkaptak.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, magukra nézve kötelezőnek ismerik el és jóváhagyólag írják alá.

Kecskemét, 2026. július 29.

Tormási László
eladó

Nyitrai Noémi
vevő

Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea ügyvéd, mint a Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda irodavezető ügyvédje (6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II. em. 3., KASZ: 36075090) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért azt **Kecskeméten, 2026. július 29. napján ellenjegyzem.**

Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda
6000 Kecskemét, Rákóczi út 32. II/3.
Adószám: 19378079-2-03
Mobil: +36-20/268-7648, +36-70/375-8777
E-mail: fekelegyved@gmail.com
Bank: 10402506-50526967-85681011
KASZ: 36075090

Dr. Fekete Gábor Ügyvédi Iroda

képv.:

Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea
irodavezető ügyvéd
KASZ: 36075090

ZÁRADÉK	
Hirdetéstáblán ki függesztve:	
El függesztés napja:	2026. év 08. hó 11. nap
Lezáró nap:	2026. év 08. hó 12. nap
Utolsó nap:	2026. év 08. hó 10. nap
Levétele napja:	2026. év 09. hó 11. nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja jogvesztő.	

