

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 JÚL 20.

PH/2544/2020

57550

amely létrejött egyrészről

PAP ZOLTÁN születési családi és utóneve: n (születési helye és ideje:
anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele:
lakóhelye: 6400 Kiskunhalas, Kassa u. 13.

és
PAPP FLÓRIÁN születési családi és utóneve: (születési helye és ideje:
anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele:
) lakóhelye: 6728 Szeged, Régi Posta út 61.
mint eladók (továbbiakban: eladók)

másrészről

HEGEDŰS CSABA születési családi és utóneve: (születési helye és ideje:
anyja neve: a, személyi azonosítója: adóazonosító
jele: 8442043322. NAK tagságának azonosító száma: S676000458915, földműves nyilvántartási száma.
06.) lakóhelye: 6764 Balástya, Gajgonya tanya 24.

mint vevő (továbbiakban: vevő)
között, alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

- 1.) Fentnevezett eladók osztatlan közös tulajdonát képezik, egymás között 1/2 – 1/2 tulajdoni arányban
a) a **Balástya külterület 0160/38 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, mindösszesen 1 ha 5899 m² területű, összesen 15.62 Ak tiszta jövedelmű ingatlan, és
b) a **Balástya külterület 0170/23 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, rét, nádas, szántó, kivett saját használatú út megnevezésű, összesen 3 ha 8560 m² területű, mindösszesen 39.59 Ak tiszta jövedelmű ingatlan.

2.) Eladók ezennel eladják az 1. pontban körülírt ingatlanokat, az ingatlanok minden tartozékával együtt a vevőnek, amely ingatlanokat a vevő, az ingatlanok megtekintett állapota alapján kialakított, összesen **9.800.000,-Ft** azaz: **Kilencmillió-nyolcszázezer forint egybefoglalt teljes vételárért** megveszi az eladóktól.
Az egybefoglalt vételáron belül az 1/a. pont szerinti ingatlan vételárát 3.200.000,-Ft azaz: Hárommillió-kétszázezer forint, az 1/b. pont szerinti ingatlan vételárát 6.600.000,-Ft azaz: Hatmillió-hatszázezer forint összegben fogadták el a szerződő felek.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt két ingatlan csak együttesen képezi az adásvétel tárgyát, összesen 9.800.000,-Ft azaz: Kilencmillió-nyolcszázezer forint egybefoglalt vételáron.
Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 19. § (5) bekezdés a) pontja alapján sor kerülhet a két ingatlan egybefoglalt vételáron történő eladására.

4.) Eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a jelen szerződést közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, illetve a szerződésük hatósági jóváhagyáshoz kötött. Szerződő felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy a jóváhagyás a gyakorlat alapján az adásvételi szerződés megkötését követően 5 – 6 hónapon belül történik.
Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) és bb) pontja alapján **elővásárlási joggal rendelkezik** mint a földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.
Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő felesbérliként illetve haszonbérliként már több mint 3 éve az adásvétel tárgyát képező ingatlanok földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója.

1

Pap Zoltán eladó

Papp Flórián eladó

Hegedűs Csaba vevő

Dr. Bitó Tibor ellenjegyző ügyvéd

Közvetítés napja:	2026.08.12
Közvetítés napja:	2026.08.13
Lejárt:	2026.09.11
Dátum:	Katolikus papentő
Aláírás:	

5.) Eljáró ügyvéd köteles a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról rendelkező határozatot az érkezésétől számított 5 napon belül elektronikus úton továbbítani a szerződő felek részére.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3. pont szerinti teljes vételárát a jelen szerződés vele történő hatósági jóváhagyásáról rendelkező határozat vele történő közlésétől számított 5 (öt) napon belül banki átutalás útján hiánytalanul megfizeti eladók részére, akként, hogy a teljes vételárból

- 4.900.000,-Ft-ot azaz: Négymillió-kilencszázezer forintot PAP ZOLTÁN az MBH Banknál vezetett HU74 10300002-61700170-11503284 számú bankszámlájára,

- 4.900.000,-Ft-ot azaz: Négymillió-kilencszázezer forintot PAPP FLÓRIÁN eladónak az UniCredit Banknál vezetett HU40 1091 8001 0000 0060 2785 0006 számú bankszámlájára köteles átutalni.

6.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy

- az 1/a. pont szerinti ingatlan tulajdoni lapját terheli az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékgig 140 m² területre kiterjedően,

- az 1/b. pont szerinti ingatlan tulajdoni lapját terheli az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékgig 328 m² területre kiterjedően.

Eladók egyebekben szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher és igénymentességét, valamint azt is, hogy az ingatlanok nem képezik házastársi közös vagyont részt.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő hatályos haszonbérleti szerződés alapján haszonbérlet jogcímen már az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokában van, a haszonbérlet időtartama 2024. január 01. napjától 2029. január 01. napjáig tart, az egybefoglalt haszonbér összege 400.000,-Ft/év.

Erre tekintettel a vevő birtokba lépésének körülményeit a felek jelen szerződéssel nem kívánják szabályozni, de azt rögzítik, hogy tulajdonjogának bejegyzésétől kezdődően a vevő tulajdonként húzza tovább az ingatlanok hasznait és viseli a terheit.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket, hogy az ingatlan pontos telekhatárai földmérő által lefolytatott földkimérés során állapíthatók meg. A vevő nyilatkozik, hogy nem kéri az ingatlan telekhatárainak kimérését. Vevő a tulajdonszerzést követően a földkimérést bármikor elvégezheti.

8.) Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

8/1. Eladók a teljes vételár részükre történő hiánytalan megfizetéséig fenntartják tulajdonjogukat az 1. és 2. pontban körülírt ingatlanokon, vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanokra vonatkozóan a teljes vételár eladók részére történő megfizetését követően lehetséges

8/2. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az az adásvétel tárgyát képező ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 2 (kettő) hónap időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják jelen szerződés aláírásával.

8/3. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ezen szerződést készítő és ellenjegyző dr. Bitó Tibor ügyvédnél mint Letéteményesnél 3 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban (Tulajdonjog bejegyzési engedély) foglalt azt a jognyilatkozatukat amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokra a vevő javára a tulajdonjog – adásvétel jogcímen, 1/1 tulajdoni hányadra – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A letétbe helyezett Tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Letéteményes köteles megőrizni, majd a 3. pont szerinti teljes vételár eladó részére történő hiánytalan megfizetésének eladók vagy vevő általi hitelt érdemlő igazolása után köteles az illetékes földhivatali osztályhoz a szükséges példányszámban haladéktalanul benyújtani.

A jelen pont szerinti okirat letét tekintetében ez a szerződés letéti szerződésnek is minősül.

9.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

Pap Zoltán eladó

Papp Flórián eladó

Hegedűs Csaba vevő

Dr. Bitó Tibor ellenjegyző ügyvéd

10.) Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, így az ügyvédi munkadíj, az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj és a visszerhes vagyonszerzési illeték a jelen szerződés alapján tulajdonjogot szerző felet terhelik.

Fentnevezett vevő bejelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő földműves, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26 § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet igénybe kívánja venni.

11.) Eladók megértették a tájékoztatást, hogy a tulajdonszerzésük időpontjára tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan őket személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelheti, az ezzel kapcsolatos szabályokról részletes tájékoztatást kaphatnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ügyfélszolgálatainál.

12.) Vevő nyilatkozatai:

a) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

b) Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény szerinti szerzési feltételeknek, mert

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

- a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok szerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem sérti a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott mennyiségi korlátozásokat (a földszerzési maximumot és a birtokmaximumot),

- részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen; személyes adataik Azonosítási adatlapon rögzítse, adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje;

14.) A felek meghatalmazzák dr. Bitó Tibor ügyvédet (székhelye: 6760 Kistelek, Kisteleki Ede u. 24. szám, kamarai azonosító száma: 36057693) ezen szerződés szerkesztésére, továbbá a szerződés hatósági jóváhagyásával, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban, illetve a B400E adatlap benyújtásával kapcsolatos eljárásban a teljes körű képviselői ellátására.. Eljáró ügyvéd a felek meghatalmazását a szerződés ellenjegyzésével elfogadta.

Szerződő felek ezen adásvételi szerződés elolvasása és egységes értelmezése után kijelentették, hogy a benne foglaltak előadásuknak megfelelően kerültek rögzítésre, ezt tényvázlatként is elfogadják, egyebekkel kiegészíteni nem kívánják, ezért mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írják alá.

Kistelek, 2026. július 16.

Pap Zoltán eladó

Papp Flórián eladó

Hegedűs Csaba vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Kistelek, 2026. július 16.

KASZ: 36057693

Közzététel napja:	2026. 07. 12.
Lejárat:	2026. 08. 13.
Dátum:	2026. 07. 11.
Aláírás:	