

.....
aláírás

1

.....
szármű melléklet a

Dr. Heffner-Varga Éva ügyvéd
Székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/a.
Aliroda: 6721 Szeged, Juhász Gyula u.12/b.
tel: +36-70-208-43-58
email: drvarga.eva@t-online.hu

2026 JÚL 20.

55887
.....
szármű irathoz

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Pótári Imre sz.n. Pótári Imre (szül.: , , an.: ,
szem.a.j.: 1-..... adóazonosító jele , szig.sz.: , 6636 Mártély, Alkotmány
u.23.szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó;

másrészről Kiss Mihály sz.n. Kiss Mihály (szül.: , , anyja neve:
..... , szem.a.j.: , adóazonosító jele: , szig.sz.: ,
földműves nyilvántartásába vételi határozat száma: , Nemzeti Agrárgazdasági
Kamarai nyilvántartási száma:) 6636 Mártély, Széchenyi u.20.szám alatti lakos, magyar
állampolgár, mint Vevő között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Szerződés tárgya

1.1. Szerződő felek megállapítják, hogy a **Mártély külterület 0174/13 helyrajzi számú**, „rét” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 3 min.o., összesen 4 ha 3509 m2 területű, 71.79 Ak értékű ingatlan Pótári Imre Eladó II/15. sorsz.a. bejegyzett 452/7177-ed arányú tulajdonosa. Az ingatlan Natura 2000 terület. Az ingatlan terheli III/2.sorsz.a. földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog valamint III/3.sorsz.a. az MVM Démasz Áramhálózati Kft. javára 1098 m2 területre bejegyzett vezetékgig, egyéb terhelés az ingatlanon nincs.

1.2. Eladó ezennel a per, igény és tehermentességért szavatosságot vállalva, összes alkotórészeivel és tartozékával együtt, örökre és visszavonhatatlanul eladja a jelen okirat 1.1. pontjában meghatározott, **Mártély külterület 0174/13 helyrajzi számú** ingatlana 452/7177-ed tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **383.600.-Ft**, azaz Háromszáznolcvanháromezer Hatszáz forint vételárért.

2.1. Kiss Mihály Vevő az 1.1.pontban körülírt **Mártély külterület 0174/13 helyrajzi számú** ingatlant ismert, megtekintett állapotában ezennel megveszi 452/7177-ed arányú tulajdonjoggal, adásvétel jogcímén, **383.600.-Ft**, azaz Háromszáznolcvanháromezer Hatszáz forint vételárért.

2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat közösen állapították meg, azt korrekt és reális piaci árnak tartják, amelyre tekintettel a jelen szerződést érintő, feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

Vételár megfizetése

3.1. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen okirat hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül megfizeti az Eladó részére a teljes vételárat, azaz **383.600.-Ft**, azaz Háromszáznolcvanháromezer Hatszáz forintot átutalással. Pótári Imre Eladó a jelen okirat aláírásával akként rendelkezik, hogy a teljes vételár megfizetését a saját nevében lévő, a Banknál vezetett számú számlájára kéri teljesíteni, amely számlára történő teljesítést saját kézhez történő, szerződésszerű teljesítésnek tekint.

Birtokbaadással kapcsolatos rendelkezések

4.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant 2026.12.31. napjáig tartó haszonbérleti szerződés alapján a Mártélyi Agro Kft.Haszonbérlo használja. Eladó tájékoztatja a Vevőt, az ingatlanra létrejött hatályos földhasználati szerződés szerint a bérleti díj éves összege **3.000.-Ft/AK**.

.....
Pótári Imre Eladó

.....
Kiss Mihály Vevő

.....

A Vevő a haszonbérleti szerződés lejártát követő napon, azaz 2027.01.01.napján lép az ingatlan birtokába. Felek megállapodnak abban, hogy a bérbe adott ingatlan után, a 2026.évben kifizetésre kerülő haszonbérleti díj még teljes egészében az Eladót illeti. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit. A tulajdonjoggal kapcsolatos jogok és kötelezettségek a tulajdonjog bejegyzésétől kezdve illetik és terhelik a vevőt. A szerződés a szerződő felek között az aláírástól hatályos és a jóváhagyással válik érvényessé. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó átruhazza a mezőgazdasági vagyoni értékű jogokat is az adásvétellel, így a történelmi bázis jogosultságot, valamint a vadászati jogot is. Felek a birtoklással kapcsolatosan mást rögzíteni nem kívánnak.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1. Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a szerződés tárgyát képező **Mártély külterület 0174/13 helyrajzi számú ingatlanra 452/7177-ed** tulajdoni arányban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Kiss Mihály Vevő javára - a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 3 (három) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, amelyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

5.2. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte a külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog - adásvétel jogcímén - a **Mártély külterület 0174/13 helyrajzi számú ingatlanra 452/7177-ed** tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön Kiss Mihály Vevő javára és ezzel egyidejűleg az Eladó kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy az ő tulajdonjoga törlésre kerüljön a szerződés tárgyát képező ingatlanról.

5.3. Szerződő felek felhatalmazzák ügyintéző ügyvédet, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre került az Eladó részére, úgy a bejegyzési engedélyt ügyintéző ügyvéd jogosult és köteles benyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz. Eladó a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul értesíti okirat szerkesztő ügyvédet a drvarga.eva@t-online.hu email címre küldött elektronikus üzenetben megküldött nyilatkozattal és felhatalmazza ügyintéző ügyvédet, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre került a jelen okiratban rögzített számlaszámra, úgy a bejegyzési engedélyt ügyintéző ügyvéd benyújthatja a Földhivatali Osztályhoz. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően – banki igazolással - igazolni eljáró ügyvéd felé. Alulírott letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállalok arra, hogy a teljes vételár megfizetését követően a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtom. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ezen pontban rögzítetteket egyben letéti szerződésnek is minősítik. Felek közösen kérik a fenti változás Földhivatali átvezetését a tulajdonjog bejegyzési engedély becsatolását követően, melynek foganatosítására mindannyian kifejezetten engedélyt adnak.

Szavatossági vállalások

6.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az átruházásra a per, igény és tehermentességért szavatosságot vállalva kerül sor.

6.2. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy – a jelen okiratban rögzítetteken kívül - harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy az ingatlan használatában bármilyen módon korlátozná. Eladó külön szavatolja azt is, hogy az ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyont, azzal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlannal kapcsolatban a Vevő tulajdonjog bejegyzésének időpontjáig nem tesz semminemű olyan nyilatkozatot, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, így különösen az ingatlant nem idegeníti el és nem terheli meg.



Pótári Imre Eladó



Kiss Mihály Vevő

é

BMH

6.3. Eladó kijelenti, hogy az 1.1. meghatározott ingatlant semmiféle, jelen szerződést megelőzően keletkezett adó- vagy köztartozás, illetőleg egyéb tartozás nem terheli. A tulajdonjog bejegyzésének időpontja előtt keletkezett esetleges tartozásokat az Eladó köteles rendezni, és ezért kifejezetten szavatosságot vállal.

6.4. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önkormányzatok által 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földekre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) elővásárlási jogot nem alapított.

Elővásárlási jog

7.1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CCXII. tv. értelmében a Földforgalmi törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az adásvétel tárgyát képező földrészletre.

7.2. Szerződő felek mindannyian büntetőjogi felelősségük tudatában jelentik ki azt, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a vevő ezenkívül azt is, hogy tulajdonszerzési képességgel rendelkezik, mivel a 1./pontban átruházott ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában levő termőföld nagysága - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - nem haladja meg a 300 ha-t, a birtokában levő termőföld területnagysága a megvett ingatlan területének beszámításával nem éri el az 1200 ha-t, a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem haladja meg a 6000-et, a fentiek értelmében a vevő tulajdonszerzése nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba a 2013. évi CCXII. Tv. 16.§-a alapján. Alulírott vevő kijelentem, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

7.3. A vevő a jogügylet során elővásárlási jog gyakorlására jogosult a 2013. évi CCXII. Törvény 18.§. (1) bekezdés d) pontja szerint, mint **helyben lakó földműves**. A vevő kijelenti továbbá, hogy ezen jogosult csoporton belül ugyanezen törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontja szerint legalább 1 éve **őstermelők családi gazdaságának tagja**, nyilvántartási száma: [REDACTED] Más jogszabály alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyről nincs tudomásunk.

A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CCXII. Tv. 5.§. 7. pontjában meghatározott földműves feltételeinek megfelel, a Hódmezővásárhelyi Földhivatali Osztály [REDACTED] sz. határozatával a földművesek nyilvántartásába felvette, agrár kamarai nyilvántartási száma: [REDACTED]

7.4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 21.§. /1/. bek. értelmében az egységes okiratba foglalt szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A szerződés közzétételre való alkalmasságát a mezőgazdasági igazgatási szerv állapítja meg végzéssel és egyidejűleg hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 2013. évi CCXII. tv. 7.§./1/. bek és 36.§./1/. bek. értelmében a szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv vagy az adásvételi szerződés bejegyzését az illetékes Földhivatali Osztály alaki vagy tartalmi hiba, illetve hiány miatt elutasítja, vagy visszautasítja - de a felek szerződésszegést nem követnek el - úgy ezen esetben a földhivatali elutasító határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül a jelen szerződést azonos tartalommal, azonos formában - kiegészítve vagy a hiányt pótolva - ismételten megkötik, és azt a földhivatalba új szerződésként benyújtják. Ezen nem várt esetben felek - sem egymással szemben, sem okiratszerkesztő ügyvéddel szemben - megtérítési vagy kártérítési vagy egyéb követelést nem érvényesíthetnek, és a már teljesített vételárreszek beszámításra kerülnek az újból megkötésre kerülő adásvételi szerződésben.

[REDACTED]
Pótári Imre Eladó

[REDACTED]
Kiss Mihály Vevő

[Handwritten signature]

7.5. Szerződő felek tudomásul veszik a Földforgalmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezéseit.

Kötelezettségvállalások

8.1. A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a jogszabályban meghatározott kivétellel – más célra nem hasznosítja. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnésüket követő időre vállalja a 2013.évi CXII.tv. 13.§./1/.bekezdésében foglalt kötelezettségeket. A vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és a vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vegyes rendelkezések

9.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő összes költség, így vagyonszerzési illeték, a Földhivatali Osztály részére fizetendő 10.600.-Ft igazgatási-szolgáltatási díj, valamint ügyvédi költség mind a vevő terhére képezi, míg az ingatlan esetleges tehermentesítése az eladó terhe. A vevő kijelenti, hogy az átruházott ingatlant mezőgazdasági tevékenység folytatása céljára vásárolta meg. A vevő mezőgazdasági tevékenységet folytató személy, aki vállalja, hogy a vásárolt földet mezőgazdasági célra hasznosítja és azt a birtokba adástól számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít. A vevő tudomással bír arról, hogy a földterület használatba vételét követő 30 napon belül földhasználati bejelentést tartozik tenni az illetékes Földhivatali Osztálynál.

9.2. Szerződő felek ezen szerződés aláírásával megbízzák és egyben meghatalmazzák dr.Heffner-Varga Éva ügyvédet (székhelye:6800 Hódmezővásárhely, Bakay u.1/A) a jelen adásvételi szerződés és az azzal kapcsolatos egyéb okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, és az illetékes földhivatal előtti eljárásban teljeskörű képviseletükre, ideértve a kifüggesztési eljárást valamint a hatósági jóváhagyási eljárást is. Alulírott szerződőfelek meghatalmazzuk tehát dr.Heffner-Varga Éva ügyvédet, hogy ezen ügyben képviseletünket az ügyvédi jogszabályokban írt teljes jogkörrel ellássa, ideértve a Mátyási Polgármesteri Hivatala, a Csongrád-Csanád Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztálya és illetékes Földhivatali Osztályai előtti eljárást is, amely meghatalmazás magában foglalja a hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem nyomtatvány benyújtását és aláírását is. Alulírott ügyintéző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadom. A fenti okirat egyben az Ügyvédekéről szóló 2017. évi LXXVIII. tv.-ben szabályozott megbízásnak és tényválatnak is minősül, amely a Felek szerződési akaratát szó szerint tartalmazza.

9.3.A felek bemutatják az eljáró ügyvédnek személyi igazolványaikat, amelyek személyazonosságukat közhitelesen tanúsítják. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásai szerint az eljáró ügyvéd részére előírt személyazonosság ellenőrzési kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az eljáró ügyvédet a személyazonosító igazolványukról, a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról, valamint az adóazonosító jelüket igazoló igazolványukról készült fénymásolatoknak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére és hozzájárulnak személyazonosságuknak és okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez. A szerződő felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el. A felek az Európai Parlament és a Tanács a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 Rendelete (GDPR) előírásai szerint a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adataikat az eljáró ügyvéd a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezelje.

Pótári Inre Eladó

Kiss Mihály Vevő

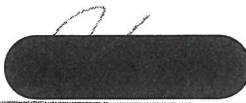
[Handwritten signature]

9.4.Felek egyezően kijelentik, hogy teljes körű jogügyletbiztonsági ellenőrzésükhöz hozzájárulnak, egyben nyilatkozzák, hogy eljáró ügyvédtől egyidejűleg a jogügylet-biztonsági, valamint a pénzmosás- és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló tájékoztatást megkapták, az abban foglaltaknak megfelelnek.

9.5.Eljáró ügyvéd az Ingatlant a Földhivatal elektronikus rendszeréből kikért tulajdoni lap alapján beazonosította, azt a feleknek bemutatta.

Ezt az adásvételi szerződést felolvasás és megértés után helybenhagyólag írtuk alá, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt.

Hódmezővásárhely, 2026. július 23.


Pótári Imre Eladó


Kiss Mihály Vevő

Ahulírott dr.Heffner-Varga Éva ügyvéd (székhelye:6800 Hódmezővásárhely, Bakay u.1/A, kamarai nyilvántartási száma:16-017101, KASZ:36061357) ezt az általam készített adásvételi szerződést és azon a szerződő felek aláírását ellenjegyzem Hódmezővásárhelyen, 2026. július 23.napján.

Aláírás

