

Föld átruházására vonatkozó adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről Kiss József Zsolt születési név: Kiss József Zsolt

állampolgár) 6795 Bordány, Virág u. 7-9. szám alatti lakos, mint tulajdonjogot eladó (a továbbiakban: eladó)

másrészről

Sávai Barbara születési név: Sávai Barbara (

, magyar állampolgár) 6795 Bordány, Zákányszéki út

5. szám alatti lakos, mint tulajdonjogot vevő (a továbbiakban: vevő) – eladó és vevő együttes említése esetén szerződő felek vagy felek - között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

1)

- 1.1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Mórahalom) (a továbbiakban: illetékes Földhivatal) ingatlan-nyilvántartásában a Bordány külterület, 0122/3 hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös művelési ágú, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 3980 m² területű, 8,64 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1);
- 1.2. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az illetékes Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Bordány külterület, 0122/4 hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös művelési ágú, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 3000 m² területű, 6,51 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2);
- 1.3. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az illetékes Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Bordány külterület, 0122/5 hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös művelési ágú, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 5265 m² területű, 11,42 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan3).

2) Eladó polgári jogi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokkal kapcsolatban adó- vagy adók módjára behajtandó köz- vagy egyéb tartozás nem áll fenn, illetve kötelezi magát, hogy a vevő birtokba lépésének időpontjáig felmerülő, az Ingatlanokat terhelő tartozásokat legkésőbb a birtokbaadás napjáig kiegyenlíti. Kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan nem áll fenn harmadik személynek az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett olyan joga vagy követelése, illetve a földhasználati nyilvántartásba be nem jegyzett olyan földhasználat, amely a vevő tulajdonszerzését, és az Ingatlanok rendeltetésszerű használatát kizárná vagy korlátozná - ide nem értve az elővásárlásra jogszabály alapján jogosultak elővásárlási jogát -, továbbá ingatlan-nyilvántartáson kívül olyan tény vagy körülmény sem áll fenn az Ingatlanokkal kapcsolatban, mely az Ingatlanok zavartalan használatát akadályozná.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanokkal kizárólagosan jogosult rendelkezni, azok házastársi vagyoni közösség részét nem képezik, nem állnak bírói zár alatt, illetve nem képezik hatósági igénybe vétel tárgyát, azok gazdasági társaság vagy egyéb szervezet, egyéni vállalkozó vagy más jogalany székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként sem a cégbíróságon, sem más bíróságnál vagy hatóságnál bejegyzésre nem kerültek, illetve bejegyzés alatt nem állnak, azokra vonatkozóan más személlyel jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően nem kötött adásvételi előszerződést, adásvételi szerződést, csereszerződést, vagy más egyéb, a vevő tulajdonjogának megszerzését kizáró, vagy korlátozó jogügyletet, a jelen jogügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási, visszavásárlási vagy vételi jog, az Ingatlanokat másnak birtokába, használatába még részben sem adta, azokat semminemű olyan tartozás fedezetül vagy biztosítékeként fel nem ajánlotta, mely tartozások és az azokat biztosító jogok az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek, továbbá azokra semmiféle olyan jogviszonyt nem létesített, mely a vevő részéről a per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzést illetve birtokbavételt, a teljes körű és háborítatlan használatot bármilyen módon akadályozná vagy korlátozná, amennyiben igen, úgy legkésőbb a teljes vételár kifizetéséig gondoskodik a fentieknek megfelelő állapot kialakításáról.

3) Eladónak az Ingatlan1-re vonatkozó tulajdonjogát, továbbá az Ingatlan1 lényeges adatait okiratszerkesztő ügyvéd által az E-ING Rendszertől lehívott, 2026. július 29. napján INYER/TULLAP/20260729/9431 ügyazonosító alatt kiállított e-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat (a továbbiakban: tulajdoni lap1) tanúsítja. A tulajdoni lap1 adataiból megállapíthatóan, eladó vétel jogcímen szerzett, a tulajdoni lap1 II. 3. és II. 5. pontjába bejegyzett 1/2-1/2 tulajdoni hányadai a 35492/2009.05.20. és a 31134/2014.03.14. számú bejegyző határozatokkal kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A tulajdoni lap1 III. része bejegyzést nem tartalmaz, továbbá a tulajdoni lap1-en elintézetlen széljegy sem szerepel.

4) Eladónak az Ingatlan2-re vonatkozó tulajdonjogát, továbbá az Ingatlan2 lényeges adatait okiratszerkesztő ügyvéd által az E-ING Rendszertől lehívott, 2026. július 29. napján INYER/TULLAP/20260729/10380 ügyazonosító alatt kiállított e-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat (a továbbiakban: tulajdoni lap2) tanúsítja. A tulajdoni lap2 adataiból megállapíthatóan, eladó adásvétel és vétel jogcímen szerzett, a tulajdoni lap2 II. 4. és II. 6. pontjába bejegyzett 1/2-1/2 tulajdoni hányadai a 36410/2009.06.05. és a 31134/2014.03.14. számú bejegyző határozatokkal kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Kiss József Zsolt
- eladó -

Sávai Barbara
- vevő -

Dr. Balázs Júlia
- ellenjegyző ügyvéd -

Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Cégkapu: #50066476
E-mail: julia.balazs@gmail.com

A tulajdoni lap2 III. része bejegyzést nem tartalmaz, továbbá a tulajdoni lap2-ön elintézetlen széljegy sem szerepel.

5) Eladónak az Ingatlan3-ra vonatkozó tulajdonjogát, továbbá az Ingatlan3 lényeges adatait okiratszerkesztő ügyvéd által az E-ING Rendszerről lehívott, 2026. július 29. napján INYER/TULLAP/20260729/10672 ügyazonosító alatt kiállított e-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat (a továbbiakban: tulajdoni lap3) tanúsítja. A tulajdoni lap3 adataiból megállapíthatóan, eladó vétel jogcímen szerzett, a tulajdoni lap3 II. 3. és II. 5. pontjába bejegyzett 1/2-1/2 tulajdoni hányadai a 37065/2009.06.15. és a 31134/2014.03.14. számú bejegyző határozatokkal kerültek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A tulajdoni lap3 III. része bejegyzést nem tartalmaz, és a tulajdoni lap3-on elintézetlen széljegy sem szerepel.

6) Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok tulajdoni lapjai nem tartalmaznak olyan hatályos bejegyzést vagy széljegyzést, amely a szerződő felek ügyletkötési jogosultságát, illetve a vevő tulajdonjogának megszerzését, és annak zavartalan gyakorlását akadályozná vagy korlátozná.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződést a 2026. július 29. napján kiállított és részükre felmutatott tulajdoni lapokat elfogadva, azok adatai ismeretében kötik meg, melyeknek tartalmáért és azért, hogy azok adataiban a kiállítás óta változás nem történt, eladó jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal.

7) Eladó ezúton szavatolja, hogy a jelen szerződés 2) pontjában tett nyilatkozatainak megfelelő állapotot a jelen szerződés illetékes Földhivatal általi érkeztetéséig fenntartja, az Ingatlanokat nem idegeníti el és semmilyen jogcímen nem terheli meg.

II. Vételár és annak megfizetése

8) Az eladó jelen szerződéssel, a per-, teher- és igénymentességért szavatosságot vállalva eladja, míg a vevő per-, teher- és igénymentesen, az általa a természetben megismert állapotban és állagban, természetes és törvényes alkotórészeivel és tartozékaival együtt, adásvétel jogcímen megvásárolja az eladó jelen szerződés 1.1., 1.2. és 1.3. pontjaiban körülírt Ingatlanait az előre és kölcsönösen kialakított 2.600.000,- Ft, azaz Kettőmillió-hatszázezer forint összegű, a Földforgalmi tv. 19.§ (5) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerinti egybefoglalt vételárért. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár egybefoglalt volta azon a körülményen alapul, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok azonos járás területén fekszenek és bejegyzett földhasználójuk az eladó.

Szerződő felek rögzítik, hogy az egybefoglalt vételáron belül az Ingatlan1 vételárát 800.000,- Ft-ban, azaz Nyolcszázezer forintban, az Ingatlan2 vételárát 600.000,- Ft-ban, azaz Hatszázezer forintban, az Ingatlan3 vételárát pedig 1.200.000,- Ft-ban, azaz Egymillió-kettőszázezer forintban állapítják meg.

Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel rögzítik, hogy a vételár kizárólag a szerződés tárgyát képező földek ellenértéke, azokon sem értékkel bíró tiltvány, sem felépítmény, sem agrotechnikai létesítmény nem található, az Ingatlanokon nem termő, kiöregedett gyümölcsfák találhatóak.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban írt vételárat megbeszélés és együttes véleménynyilvánítás során, a piaci viszonyok ismeretében alakították ki, ennek során sem külső kényszer hatása alatt, sem tévedésben nem voltak, a vételárat a piaci és értékviszonyokkal arányban állónak tekintik. Erre tekintettel szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával lemondanak a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő megtámadásának jogáról. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedésével, állapotával, állagával tisztában van, és ezek ismeretében köti meg jelen szerződést.

9) Vevő az Ingatlanok teljes egybefoglalt vételárából 300.000,- Ft-ot, azaz Háromszázezer forintot már a jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetett az eladó részére, az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773353-05553156 számú bankszámlájára történt átutalással, mely összeget szerződő felek foglalónak tekintenek. Eladó a 300.000,- Ft, azaz Háromszázezer forint összegű foglaló részére átutalással történt megfizetését a saját kezéhez történt teljesítésként ismeri el, annak hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés teljesítése meghíusulásának foglalóra gyakorolt joghatását ismerik, a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, az ezzel kapcsolatos ügyvédi kioktatást megértették. Kijelentik tehát, hogy tisztában vannak azzal, hogy az adásvételi szerződés teljesítésének meghíusulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek a foglalóval a szerződés meghíusulásától számított 8 napon belül kötelesek elszámolni. A felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés egyéb következményei alól nem mentesít. Felek rögzítik továbbá, hogy a foglalót a szerződés teljesítése esetén a vételárba be kell számítani.

10) Vevő az egybefoglalt vételár foglalón felüli részét, 2.300.000,- Ft-ot, azaz Kettőmillió-háromszázezer forintot legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott adásvételi szerződésnek és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldését követő 5 (öt) munkanapon belül fizeti meg eladó részére átutalással, az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773353-05553156 számú bankszámlájára. Okiratszerkesztő ügyvéd a jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződésnek és a mezőgazdasági

Kiss József Zsolt
- eladó -

Sávai Barbara
- vevő -

dr. Balázs Júlia
- ellenjegyző ügyvéd -

Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Cégkapu: #50066476
E-mail: julia.balazs@gmail.com

igazgatási szerv jóváhagyó határozatának részére történt megküldéséről a szerződő feleket rövid úton, telefonon és/vagy e-mail útján értesíti.

11) Eladó köteles a teljes egybefoglalt vételár átvételét a jelen szerződés 10) pontjában írt vételár részletnek a bankszámláján történt jóváírást követő 3 (három) munkanapon belül, legalább - két tanú aláírásával vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott - teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, az okiratszerkesztő ügyvéd részére, a 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71. szám alatti postacímre eredetben, postai úton és egyidejűleg másolatban a julia.balazs@gmail.com elektronikus levelezési címre megküldött vagy az okiratszerkesztő ügyvédnek személyesen átadott nyilatkozattal elismerni. Felek rögzítik, hogy amennyiben eladó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni: az eladó fentebb megjelölt bankszámlája javára adott visszavonhatatlan átutalási megbízás, az átutalt összeg megfizetésének a bizonyításra elegendő okirat. A vételár megfizetését, eladó általi átvételét - ebben az esetben - az átutalásra vonatkozó eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolás bizonyítja.

12) Eladó a vevő által vállalt fizetési határidőt és teljesítési módot jelen okirat aláírásával elfogadja, a jelen szerződés 10) pontjában megjelölt bankszámlára történő teljesítést pedig a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. Eladó teljesítésnek azt az időpontot tekinti, amikor a vételár a bankszámláján jóváírásra került.

III. Elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezések és hatósági jóváhagyás

13) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben megjelölt Ingatlanok a Földforgalmi tv. 5. § 17. pontja alapján mező-erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket a Földforgalmi tv. 21-22. §-ában foglaltakról, miszerint jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést, mint a vevő vételi ajánlatát tartalmazó okiratot, eladónak a szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie; a Földforgalmi tv. 7. §-ában és a II. fejezet 7. címében foglaltak szerint továbbá, az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatát követő, a törvényben írt elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlést követően. A földek fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője a hirdetményi közlést követően az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldi meg jóváhagyás céljából, majd a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz, a tulajdonváltás átvezetése érdekében, valamint ehhez kapcsolódóan megküldésre kerül a NAV részére a vevő vagyonszerzése vonatkozásában a NAV által rendszeresített, ingatlan vagyonszerzés bejelentésére szolgáló B400E kódszámú formanyomtatvány, mely NAV-adatlapon ingatlan, illetve vagyoni értékű jog visszerthes átruházása esetén a szerződő felek adóazonosító számát az adóhatósággal közölni kell.

Szerződő felek okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján megértették, hogy az Inyvtv. vhr. (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet) 79-80. § alapján „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye” kerül feljegyzésre a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tulajdoni lapjára a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig, mely tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi.

Szerződő felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, miszerint az elővásárlási nyilatkozatra rendelkezésre álló idő alatt tett jogszerű elfogadó nyilatkozattal és a vevő által a jelen szerződés 9) pontjában írtak szerint megfizetett foglaló összegének az elővásárlásra jogosult által ügyvédi letétbe helyezésével az eladó és az elővásárlásra jogosult között jöhet létre a szerződés, változatlan feltételekkel.

Abban az esetben, ha elővásárlásra jogosult jogszerűen él az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra elővásárlási joggal, a vevő által az eladó részére megfizetett foglaló összegét ügyvédi letétbe helyezi, ennek igazolását elfogadó jognyilatkozatához csatolja, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvétel tekintetében az elővásárlásra jogosultat támogatja, vevő jelen szerződésben írt kötelezettségei alól mentesül és eladó az elővásárlásra jogosulttal lép szerződéses viszonyba, a jelen szerződésben írtaknak megfelelően. Ebben az esetben az elővásárlásra jogosult által ügyvédi letétbe helyezett foglaló összegét az eladó részére kell megfizetni, a vételár jelen szerződés 10) pontja szerinti részletét pedig a jelen szerződésben írt feltételek (határidő) szerint elővásárlásra jogosult köteles közvetlenül megfizetni az eladónak. Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben eladó elővásárlásra jogosulttal lép szerződéses viszonyba, eladó köteles a vevő részére visszafizetni az általa a jelen szerződés 9) pontjában foglaltak szerint megfizetett foglalót, a mezőgazdasági igazgatási szerv erre vonatkozó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 3 munkanapon belül.

Szerződő felek okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján rögzítik, hogy a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.) felhatalmazása alapján Bordány Nagyközség Önkormányzata nem alkotott jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendeletet, így a jelen adásvétel tárgyát képező földekre ilyen rendelettel alapított elővásárlási jog nem áll fenn. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földekre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

IV. Vevő nyilatkozatai

14) Vevő kijelenti, hogy

- a) a Földforgalmi tv. szerinti, földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy és a nyilvántartásból való törlés iránti eljárás nincs folyamatban (regisztrációs száma: 510080/2018.06.29.), a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja (kamarai azonosító: P000000628327);

Kiss József Zsolt
- eladó -

Sávai Barbara
- vevő -

dr. Balázs Júlia
- ellenjegyző ügyvéd -
Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Cégkapu: #50066476

- b) a Földforgalmi tv. 5.§ 6. pontjában foglalt értelmező rendelkezés szerint fiatal földművesnek minősül, hiszen a jelen szerződés megkötésének időpontjában elmúlt 16 éves, a 40. életévét azonban még nem töltötte be;
- c) a Földforgalmi tv. 5.§ 9. a) pontjában foglalt értelmező rendelkezés szerint helyben lakónak minősül, hiszen állandó lakóhelye - mely életvitelszerű lakáshasználatának helye is egyben - 2000.05.05. óta azon a településen - Bordányban - van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanok fekszenek;
- d) az a)-c) pontokban írtak alapján a Földforgalmi tv. 5.§ 9. a) pontjában és 5.§ 6. pontjában foglalt értelmező rendelkezés szerint a vevő a szerződés tárgyát képező mindhárom Ingatlan vonatkozásában helyben lakónak és fiatal földművesnek minősül, ennél fogva pedig az Ingatlan1, az Ingatlan2 és az Ingatlan3 vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlásra jogosult, mint olyan fiatal földműves, aki helyben lakónak minősül.

15) Vevő felelőssége tudatában vállalja és kijelenti, hogy

- a) az adásvétel tárgyát képező földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében írt kivételektől eltekintve - más célra nem hasznosítja (Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés),
- b) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) (Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdés),
- c) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdés),
- d) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki,
- e) a már tulajdonában és a hasznélvezetében, illetve birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok megszerzésével sem lépi túl a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében írt földszerzési (300 hektár)- és a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében írt birtokszerzési maximumot (1200 hektár),
- f) nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

16) Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező mindhárom Ingatlan a jelen szerződés megkötésének időpontjában a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján, 2011. április 14. és 2014. február 19. napjától kezdődően az eladó használatában áll, saját tulajdon jogcímen.

17) Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos illeték-szabályokat okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján megismerte és megértette. Kijelenti, hogy igényt tart az illetékekről szóló törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt illetékmentességre, tekintettel arra, hogy az ott írt feltételeknek megfelel: kijelenti, hogy a vásárolt termőföldeket a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő tudomásul veszi, hogy ha a termőföldeket az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azokon vagyoni értékű jogot alapít, illetve igazolhatóan nem mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Vevő tudomással bír arról, hogy az Itv. alapján a visszerthes vagyonátruházási illeték mértéke: 4%.

18) Vevő tudomásul veszi, hogy a 2013. évi CCXII. tv. 95. §-a alapján a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az illetékes Földhivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

V. Eladó nyilatkozatai

19) Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél 3 egymással egyező, eredeti példányban - melyből 1 példány a 47/2014 (II.26.) Korm.rend. 2.§ (1) bekezdése szerinti biztonsági okmányon készül -, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog átruházását és a vevő tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó nyilatkozatát, azaz külön okiratra foglalt azon nyilatkozatát (bejegyzési engedély), melyben a vételár teljes kifizetése esetére feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő javára tulajdonjog 1/1 arányban - adásvétel jogcímen - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a Bordány külterület. Hrsz.: 0122/3 alatt, a Bordány külterület. Hrsz.: 0122/4 alatt és a Bordány külterület. Hrsz.: 0122/5 alatt felvett Ingatlanokra, illetve amely nyilatkozatban feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozó 1/1 - 1/1 - 1/1 arányú tulajdonjoga a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törlése kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

20) Eladó jelen szerződés aláírásával felhatalmazza és megbízza okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy a nála a fentiek szerint ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély 3 eredeti példányát a teljes vételár hiánytalan megfizetésének okiratszerkesztő ügyvéd felé a jelen szerződés 11) pontjában rögzített módok valamelyikén történő igazolását követően haladéktalanul, legkésőbb azonban a vételár átvételének igazolásától számított 3 munkanapon belül nyújtsa be a nyilvántartást végző illetékes Földhivatalba, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, és eladó tulajdonjogának törlése végett.

Kiss József Zsolt
- eladó -

Sárai Barbara
- vevő -

dr. Balázs Júlia
ügyvéd
Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Híza L. krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Cégkapu: #50066476
E-mail: julia.balazs@gmail.com

21) Eladó már most kötelezettséget vállal arra is, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe, a teljes vételárnak az elővásárlásra jogosult általi megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül kiadja az elővásárlásra jogosult javára szóló, tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát a jogszabály által előírt formában. Ebben az esetben okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés 19) pontjában írtak szerint nála letétbe helyezett, vevő javára szóló bejegyzési engedély valamennyi eredeti példányát a letétből az eladó részére adja vissza, a vételárnak az elővásárlásra jogosult általi megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül.

22) Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben írt jogügylettel kapcsolatos adórendelkezéseket okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján megismerte, tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban adóbevallási kötelezettség terheli, adófizetési kötelezettsége azonban a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXII. törvény 62. § (1) – (4) bekezdéseiben foglaltak alapján nem keletkezik, tekintettel arra, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát 5 évnél régebben szerezte.

VI. Birtokátruházás

23) A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok birtokába vevő a teljes vételárnak az eladó bankszámláján történő jóváírása napján lép, és a jelen szerződés tárgyát képező valamennyi Ingatlan tekintetében ezen időponttól kezdődően húzza az Ingatlanok hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyviselés is ezen időponttal kezdődően száll át a vevőre.

VII. Költségek viselése

24) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatban felmerülő díjakat, költségeket (esetleges visszerthes vagyonátruházási illeték, az ingatlan-nyilvántartási eljárások költsége, ügyvédi munkadíj) vevő, a tulajdoni állapot igazolásával kapcsolatos (tulajdoni lapok költsége) és a korlátozásoktól mentes tulajdonjog átruházásának biztosításával kapcsolatban esetlegesen felmerülő költségeket eladó viseli.

Szerződő felek okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján tudomásul vették, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásokért („a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye” feljegyzésére, majd a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásért) változással érintett ingatlanonként 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie annak, aki a bejegyzés által jogot szerez, illetve jogosulttá válik, jelen jogügylet esetén tehát a vevőnek.

VIII. Egyéb rendelkezések

25) Szerződő felek felelősségük tudatában kijelentik, hogy mind az eladó, mind a vevő teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, belföldön lakó magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége korlátozás alatt nem áll, jelen szerződés megkötésében őket jogszabály vagy bírósági ítélet nem korlátozza.

26) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy mindazon hivatalos személyek és szervek, akik, illetve amelyek jelen szerződésükkel kapcsolatba kerülnek, személyes adataikat megismerjék, és hivatali eljárásukhoz felhasználják.

27) Jelen szerződés aláírásával szerződő felek együttesen meghatalmazzák dr. Balázs Júlia ügyvédet (székhely: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71., nyilvántartó kamara: Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai lajstromszám: 780, KASZ: 36056812, ügyvédi igazolványszám: Ü-102734, Cégek azonosító: 50066476#) az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére. Eladó meghatalmazza dr. Balázs Júlia ügyvédet arra, hogy jelen, vételi ajánlatot tartalmazó szerződést megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételére irányuló eljárásban a föld fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője előtt eljárjon és a jegyző előtt az eladót a hirdetményi úton történő közzétételre irányuló eljárásban képviselje. Szerződő felek együttesen meghatalmazzák dr. Balázs Júlia ügyvédet arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, valamint a jelen szerződésben írt vevő tulajdonjogának bejegyzésére és az eladó tulajdonjogának törlesztésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban a szerződő feleket teljes jogkörrel képviselje, vevő továbbá meghatalmazza dr. Balázs Júlia ügyvédet az adásvételi szerződéshez kapcsolódó NAV-adatlapnak a helyette és nevében történő kitöltésére, aláírására és benyújtására. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti meghatalmazások nem terjednek ki az ingatlan-nyilvántartási eljárások során keletkezett végzések és határozatok átvételére, azokat felek közvetlenül, saját részükre kéri kézbesíteni, miként a NAV Illetékfőosztály illetékmentességet megállapító határozatát vagy illetéket kiszabó fizetési meghagyását is, továbbá az eladó oldalán felmerülő adóbevallási kötelezettség teljesítése érdekében eladó önállóan, saját nevében jár el a NAV előtt, az ügyvédi meghatalmazás erre sem terjed ki. Dr. Balázs Júlia ügyvéd a meghatalmazásokat jelen okirat aláírásával elfogadja. A felek jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják. Szerződő felek kéri a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, mint mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a jóváhagyott és záradékkal ellátott, eredeti adásvételi szerződés-példányokat okiratszerkesztő ügyvéd részére szíveskedjen az ügylet jóváhagyását követően kézbesíteni, a jóváhagyó határozattal együtt.

28) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a Földforgalmi tv. és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján kerülnek rögzítésre.

Kiss József Zsolt
- eladó -

Sávai Barbara
- vevő -

dr. Balázs Júlia
- ellenjegyző ügyvéd -
Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.
T: 06-70/266-7919. KASZ: 36056812
Cégek azonosító: #50066476
E-mail: julia.balazs@gmail.com

Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően, büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban saját nevükben, tényleges tulajdonosként járnak el.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait okiratszerkesztő ügyvéd az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján köteles a felek személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében az általuk rendelkezésre bocsátott adatok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, valamint személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa nyilvántartással való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnilvántartást vezető hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban tájékoztatni.

Jelen szerződés 6 oldalból és 28 pontból áll, 7 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1-1 példány a feleket illeti, négy példány a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül benyújtásra, egy példány pedig az okiratszerkesztő ügyvéd irattárában kerül megőrzésre. Szerződő felek aláírásukkal elismerik, hogy a szerződés általuk aláírt és okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett 1-1 eredeti példányát átvették.

Szerződő felek kijelentik, hogy ügyleti szándékukat az okiratszerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, kifejezetten rögzítik, hogy a személyi adataik helyességét, a szerződésben feltüntetett Ingatlanok adatait, a bankszámlaszám és a szerződés egyéb adatainak helyességét ellenőrizték, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, és a valóságnak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. A téves vagy a valóságtól eltérő adatszolgáltatásért szerződő felek teljes körű felelősséget vállalnak. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz és meg is bízzák okiratszerkesztő ügyvéddel azzal, hogy a szerződésben lévő adminisztratív hibák, elírások esetén azokat önálló jogkörben kijavítsa. Fentiek alapján szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás, megértés, és megmagyarázás után helybenhagyólag írták alá, az okiratban más adat, tény, körülmény feltüntetését nem kérték.

Szeged, 2026. július 30.

Kiss József Zsolt
eladó

Sávai Barbara
vevő

Alulírott dr. Balázs Júlia ügyvéd (székhely: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71., KASZ: 36056812) kijelentem, hogy jelen adásvételi szerződést a szerződő felek előttem, saját kezűleg írták alá a szerződés keletkezésének időpontjával azonos napon és ennek alapján a jelen adásvételi szerződést annak keltezésével egyidejűleg, Szegeden, 2026. július 30. napján ellenjegyzem és szíveshelyezem lenyomatával ellátom:

Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Célgapu: #50066476
E-mail: julia.balazs@gmail.com

Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Célgapu: #50066476
E-mail: julia.balazs@gmail.com

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.13

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026.08.14

utolsó napja: 2026.09.14

A fenti határidő jogvesztő!

A kormányzati portálról történő levétel napja: