

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

Varga Mihály sz.

(anya neve:

született:

SZ.SZ.:

adóazonosító jele:

lakóhely: 6100. Kiskunfélegyháza, Móra Ferenc tér 15. A lpház 2/6. sz.; állampolgárság: magyar)

eladó

mint **eladó** és**Szabó Ottó** sz.

(anya neve: F

született: 1

SZ.SZ.:

adóazonosító

jele: lakóhely: 6115. Kunszállás, Tanya tanya 637. sz.; állampolgárság: magyar) vevő

mint **vevő** között az alábbiak szerint**I.) Adásvételi szerződés**

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Érk. d. 2026 JÚL 30.	Érk. száma: 594 603
Ikt. dátuma:	Ikt. szám:

- Eladó eladja a tulajdoni lap II. rész 6. sorszámu bejegyzése szerint összesen: 1/1. arányban kizárólagos tulajdonát képező Fülöpiakab külterület 0241/6.hrsz. alatt felvett természetben: 6116. Fülöpiakab, Tanya I. Tanya 119/1.sz. alatti, kivett/tanya, szántó megjelölésű összesen: 3596 m2 területű 4,87 AK értékű ingatlant, villany és gázellátással, az udvarban fűrott kúttal, melyet vevő úgy ahogy az van megtekintett és ismert állapotban és kiterjedtségében megvesz. Vevő fennálló birtokszerzési jogosultsága alapján eladó az ajánlatot elfogadja, és felek egymással Adásvételi szerződést kötnek, vállalják az erre vonatkozó eljárás lefolytatását. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotában veszi meg.
- Felek a fentiekben írott ingatlan vételárát 12.000.000,- Ft. azaz Tizenkettőmillió forint összegben határozták meg, melyet vevő akként fizet meg, hogy jelen szerződés aláírásával egy időben az eladó által külön megadott bankszámlára történő utalással teljesít a mai napon 6.000.000,-Ft. összeget, melynek átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja, annak átvételét saját kezhez történő teljesítésnek elismeri. Szerződő felek ezen összeget akként bontják meg, hogy 1.200.000,-Ft. összeget kifejezetten foglalónak fogadnak el, annak mértékét együttesen állapították meg, a foglaló joghatásait ismerik, az arról szóló ügyvédi tájékoztatást megértették. A vételárból ekként még fennmaradó 6.000.000,-Ft. összeget vevő megállapodásuknak megfelelően legkésőbb 3 hónap múlva (2026. október 22.) fizeti meg eladónak az általa megadott és OTP Bank Nyrt. Pénzügyintézetnél vezetett számu bankszámlára történő közvetlen átutalással az ingatlan birtokba lépésével egy időben, amennyiben a kifüggesztési idő alatt mást jogosult nem jelentkezik. Felek a kivett/tanya, gazdasági épület ingatlant és az a.) alrészletben megjelölt 475 m2 terület értékét: 11.500.000,- Ft. összegben, a b.) alrészletben megjelölt 3121 m2 szántó terület értékét: 500.000,-Ft. összegben jelölik meg.
- Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – jelen szerződés aláírásával egy időben a mai napon – a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges Nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi és hozzájárul, hogy a szakhatósági jóváhagyást a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Kiskunfélegyháza) benyújtja vevői tulajdonjog bejegyzése céljából.
- Birtokátruházás: Felek megállapodása szerint vevő az ingatlan birtokába megállapodásuknak megfelelően a teljes vételár kifizetésével egy időben lép, legkésőbb 2026. október 22. napján, tulajdonosi jogokkal a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép az ingatlan birtokába, ennek megfelelően a tényleges birtokba lépéstől kezdődően szedi az ingatlan hasznát és viseli terheit. Eladó tájékoztatása szerint jelenleg a területnek használója saját maga. A közüzemi órák átírásáról felek szükség szerint a szolgáltatóknál vevő nevére közösen járnak el.
- Felek rögzítik, hogy az Önazonossági törvény rendelkezései Fülöpiakab vonatkozásában nem rendelkezik semmilyen korlátozással. Felek a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.) alapján nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincsen hatályban, Fülöpiakab Községi Önkormányzata ilyen rendeletet nem alkotott, vevővel szemben kötelezettséget az önkormányzat nem támasztott. A Hövtv. szerinti mentesség és/vagy kedvezmény jelen szerződés vonatkozásában nem áll fenn, a Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

eladó: **Varga Mihály**vevő: **Szabó Ottó**

ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth Benjámin ügyvéd
6100 Kiskunfélegyháza, Dr. Holló László u. 14. fsz. 3.
Telefon: 06 30 44 6005
Adószám: 15466322-1-23
dr. Tóth Benjámin ügyvéd

6. Eladó az ingatlan per-, igény és tehermentességét szavatolja azzal, hogy a tulajdoni lap III. rész 2. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlant terheli: Vezetéj jog 100 m² nagyságú területre vonatkozóan, jogosult: MVM Áramhálózati Kft. (6724. Szeged, Pulz u.44.sz.), felek és vevő ezen bejegyzést tudomásul veszik.
7. Eladó tulajdonjogának törlése és Vevői tulajdonjog bejegyzés: Szerződő Felek – külön írott okiratban – a teljes vételár kifizetésével egy időben feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak, engedélyezik és kérelmezik, hogy a fent meghatározott 1/1. arányú ingatlan tekintetében tulajdonjoga a Fülöpjakab külterület 0241/6.hrsz-ú 6116. Fülöpjakab, Tanya I. tanya 119/1.sz. ingatlanra a tulajdonjog vevő Szabó Ottó sz. Szabó Ottó (sz:1994.) nevére és javára adásvétel jogcímén 1/1. tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eladó Varga Mihály sz. Varga Mihály (sz:1962.) 1/1. arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
8. Felek rögzítik, tudomással bírnak arról, hogy a jogszabályok szerint sorrendben és jogcímén erősebb vételi jogosult más vevő a törvények keretei között szerez megelőző jogosultságot, úgy elővásárló az adásvételi szerződésbe lép be, jogutódja lesz vevőnek. Felek ekkor egymással elszámolnak, a vételár és a vevői kötelezettségek, ügyvédi munkadíj, az ingatlan vevő általi beruházásainak költségei az új jogosultat terheli.

II.) Érvényességi – hatályosulási nyilatkozatok (tv. 13 – 15 § és egyéb)

9. Alulírott Szabó Ottó vevő nyilatkozom, hogy földművesnek nem minősülök (10 § (2) bek.), tulajdonszerzési jogosultságom körében a Földforgalmi törvény 13 – 15 § előírásait vállalom, és az alábbi nyilatkozatot teszem:
- o Alulírott Szabó Ottó vevő vállalom, hogy a fentiekben írott terület használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a területet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom (tv. 13 § (1) bek.).
 - o Amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget válllok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, tulajdonszerzésem esetén a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá a földet 5 évig – a törvényi eseteket kivéve – más célra nem hasznosítom (13 § (4) bek.).
 - o Alulírott vevő nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (tv. 14 § (1) bek.).
 - o Alulírott vevő nyilatkozom, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem (tv. 14 § (2) bek.).
 - o Alulírott vevő nyilatkozom továbbá, hogy a már tulajdonomban, haszonélvezetemben, és birtokomban lévő föld területnagysága beszámításával a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
 - o Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C. § rendelkezése alapján kijelentem és nyilatkozom, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.
 - o Külön is nyilatkozom, hogy a szerződésben írottak és egyéb nyilatkozatok megfelelnek a valóságnak, mindezekért teljes felelősséget válllok.
10. Eladó tulajdonos nyilatkozom, hogy az Adás-vétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó, vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terhel. Eladó tulajdonos egyidejűleg nyilatkozom, hogy más törvényes, illetve más megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultsággal közvetlen közlési kötelezettségem nem áll fenn.

II.) Egyéb rendelkezések

11. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy a fentiekben írt adataik alapján a 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) előírásainak megfelelően a megbízott ügyvéd a bemutatott okiratokról másolatot készít, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat a jogszabályoknak megfelelően kezeli és szükség szerint felhasználja. Felek a pénzmossa és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

eladó: Varga Mihály

vevő: Szabó Ottó

ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth Benjamin ügyvéd
100 Kiskunfélegyháza, Dr. Holó L. 14. sz. 3.
Telefon: 06-30/...
Adószám: 90466722-1-23

12. Szerződő felek jelen Fülöpjakab 0241/6. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, letét kezelésével, mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtással (postai feladással), hirdetményi úton történő kiegészítő ügyintézésével, minden szükséges Földhivatali eljárással és képvisellel, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ügyintézésével, továbbá **meghatalmazást adnak dr. Tóth Benjámint (6100. Kiskunfélegyháza, Dr. Holló Lajos u. 14. fszt. 3.sz. székhelyű ügyvédnek**, továbbá, hogy **90 napon túl is** a – szakhatósági jóváhagyást követően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés rendezéséig képviselje őket, valamint jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre azonban nem. **dr. Tóth Benjámint ügyvéd jelen pontban írott megbízást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.** Felek jelen szerződést egyúttal ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is elismerik.
13. Felek kijelentik, hogy magyarországi lakóhellyel és személyi igazolvánnyal rendelkező **magyar állampolgárok**, továbbá kijelentik, hogy jog- és cselekvőképességükben nincsenek korlátozva és vevő tulajdonszerzésének akadálya nincs. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést tévedés, megtévesztés, illetve minden fenyegetéstől mentesen kötik és a vételárat értékarányosnak tekintik.
14. Adó és illetékfizetés körében: Felek tudomással bírnak jelen szerződéssel kapcsolatosan esetlegesen felmerülő adó- és illetékfizetési kötelezettségükről. Felek az ezzel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették és megértették. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát 2011. évben szerezte. Jelen szerződéssel kapcsolatos minden költség, és ingatlan-nyilvántartási eljárási díj, ügyvédi munkadíj és illeték vevőt terheli terhelik.
15. Felek rögzítik, hogy az energetikai tanúsítványról szóló 176/2008. (06.30.) Korm. rendeletben írottakról az ügyvéd a tájékoztatást megadta, megértették és tudomásul vették az ezzel kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket, a rendelet előírása szerint ennek beszerzése (költsége) eladót terheli, felek ezen tájékoztatást tudomásul vették. Eladó a tanúsítványt a későbbiek folyamán adja át vevőnek saját kezében.
16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1.sz. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2.pontjai értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor. Szerződő felek a fenti tájékoztatást tudomásul veszik.
17. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben rögzítettekben túl egyéb kérést vagy utasítást a megbízott ügyvéddel nem közöltek, a jelen Szerződésben szereplő adatok helyességét maguk is ellenőrizték, más írásba foglalni nem kívántak, az okirat a közöttük létrejött megállapodást helyesen tartalmazza, eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak a jelen Szerződés megkötésére és annak jogkövetkezményeire vonatkozóan, valamint az ehhez kapcsolódó adó, illeték és egyéb jogszabályi rendelkezésekről, amelyet megértettek.
18. Jelen jogügyletből származó esetleges vitás kérdések elbírálására felek a területileg illetékes Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki és az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait az irányadók. Szerződő Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy esetleges adminisztratív hiba, elírás, vagy adatpontosság szükségessége esetén jelen szerződést – a szerződési akarat megváltoztatása nélkül – javítsa. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
19. Felek rögzítik, hogy a jogügylet megkötésénél figyelembe vették a mező – erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló módosított 2013.évi CXXII. törvény és kapcsolódó jogszabályok, valamint a Ptk. rendelkezési alapján jártak el.

Felek kijelentik, hogy jelen 3 számozott oldalon jogügyletbe foglalt okiratot és annak tartalmát felolvasás, elolvasás, megmagyarázás és megértés után akaratuknak mindenben megfelelő és ekként helybenhagyólag aláírták. Kelt: Kiskunfélegyháza, 2026. július 23.

eládo: **Varga Minay**

vevő: **Szabó Ottó**

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott **dr. Tóth Benjámint (6100. Kiskunfélegyháza, Dr. Holló Lajos u. 14. fszt. 3.sz.) ügyvéd (KASZ szám: 36084401.)** nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem: Kelt: Kiskunfélegyházán, 2026. július 23. napján. **dr. Tóth Benjámint mh. ügyvéd**

6100 Kiskunfélegyháza, Dr. Holló L. u. 14. fszt. 3.
Telefon: 06-30-47-6051
Adószám: 90466722-1-23

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026.08.14.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026.08.15.

utolsó napja: 2026.09.14.

A fenti határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026.09.15.