

2026 JÚL 27.

775616

Dr. Brusznyczky János ügyvéd

Iroda: 6622 Nagymágocs, Mátyás király u. 22.

Telefon: 63/311-663, 30/460-4275

e-mail: dr.brusznyczky@gmail.com

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Táczy-Szabó Bettina**

u. 9 sz. alatti lakos, mint eladó, a továbbiakban Eladó),
másrészről **Németh Nándor**

) 5919 Pusztaföldvár, Zrínyi

Nagymágocs, Vasút u. 23.szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban Vevő) között, a mai napon, az alábbiak szerint:

- 1.) Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a **Nagymágocs külterület 0149/11 hrszú, szántó művelési ágú, 0.5429 ha területű, 23.56 Ak értékű** ingatlan az egészhez viszonyított 1/6-od (egyhatod) részben a tulajdonát képezi. Az ingatlant a tulajdoni lapon III/2. ssz. alatt bejegyzetten terheli az MVM-DÉMÁSZ Áramhálózati Kft (6724 Szeged, Pulz u. 44.) jogosult javára 46 m²-re bejegyzett vezetékjog. Az ingatlant 2030. 10. 31. napjáig Vevő haszonbérlet jogcímén jogosult használni. A haszonbérlet díj évenként és hektáronként 100.000.- Ft azaz százezer forint. Eladó tulajdoni részilletősége a jelen pontban írtaktól eltekintve per-, teher és igénymentes,
- 2.) Az ingatlanon ültetvény, felépítmény, értéknövelő beruházás nincs.
- 3.) Eladó az 1.) és 2.) pontban körülírt, 1/6-od (egyhatod) tulajdoni részilletőséget Vevőnek a törvényes szavatosság terhe mellett eladja, aki azt tőle megveszi.
- 4.) A kölcsönösen kialakított eladási illetőleg vételár 260.000.- Ft azaz kétszázhatvanezer forint jár, mely összeget Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő öt napon belül tartozik megfizetni, oly módon, hogy azt átutalja az Eladó által később megjelölendő bankszámlára. Nyilatkozik, hogy a vételár ily módon történő megfizetését szerződés szerinti teljesítésnek, az Ő kezeihez történő fizetésnek tekinti.
- 5.) Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyásra szorul, s előfordulhat, hogy a hatóság a szerződést valamilyen, most még nem ismert okból nem hagyja jóvá. Ebben az esetben – ha a megtagadás oka orvosolható – a Felek a megtagadás okát új szerződésben orvosolják.
- 6.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön – teljes bizonyító erejű, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formában - nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a most adott-vett tulajdoni részilletőség tulajdonjogát a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén minden további megkérdezésük nélkül bejegyezzék. A nyilatkozatot Eladó a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, aki a tulajdonjog Vevő javára történő bejegyzését a vételár teljes összegének megfizetését követően jogosult és köteles kérni a Földhivaltól. A vételár megfizetését Eladó vagy Vevő hitelt érdemlő módon köteles igazolni.
- 7.) A 6.) pont szerinti okirati letét kezeléséért az ügyvéd díját nem számít fel. A letét kezelésére vonatkozó feltételeket jelen szerződés tartalmazza, továbbá mind a letévő, mind a kedvezményezett jelen szerződésben szerződő felek, így – figyelemmel a 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdésére – a tárgyban külön letéti szerződés nem készül.
- 8.) A most adott-vett ingatlant Vevő haszonbérlelként birtokolja, így külön birtokba adási eljárásra nincs szüksége. A tulajdonosi jogok és kötelezettségek Vevőt egyébként a tulajdonjog megszerzésének napjától illetik, illetve terhelik.

- 9.) Eladó nyilatkozik, hogy jelen szerződést az adózásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések ismeretében kötötte meg. Az adóügyben való eljárás nem képezi ügyvédi megbízás tárgyát.
- 10.) Felek rögzítik, hogy Vevő a tulajdonjogot a 474/2013. (XII. 12.) Korm. sz. rendelet szerinti eljárás lefolytatásával, abban az esetben, szerezheti meg, ha harmadik, öt rangsorban megelőző személy elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot nem tesz Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján jogosult elővásárlásra, mint olyan helyben lakó földműves, aki legalább egy éve östermelők családi gazdaságának tagja.
- 11.) Az elővásárlási jogot jelen szerződés feltételeinek teljes mértékben történő elfogadásával lehet gyakorolni.
- 12.) Az elővásárlási jog a mezőgazdasági- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., valamint a mezőgazdasági- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. szerinti határidőben és módon gyakorolható.
- 13.) Vevő nyilatkozik, hogy
- a) nyilvántartásba vett földművesnek minősül, és megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7/a pontjában meghatározott feltételeknek,
 - b) a jelen szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a már tulajdonában és birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) és (2) bekezdése szerinti mértékeket, azaz a 300 hektár és 1200 hektár területnagyságot,
 - c) vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
 - d) kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetet kivéve – más célra nem hasznosítja,
 - e) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása;
 - f) vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
 - g) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 14.) Felek tudomásul bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv (Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) jóváhagyása szükséges, s a szerződést – az elővásárlási jog jogosultjaival történő közlés céljából – a kormányzati portálon közzé kell tenni.
- 15.) Vevő nyilatkozik, hogy a birtokbavétel napjától – de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12 hónap utolsó napjától, vagyoni értékű joggal terhelt termőföld megszerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számított öt évig
- a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
 - b) a termőföldön vagyoni érték jogot nem alapít,
 - c) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá, hogy
 - d) az ITV 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti kedvezményt igénybe kívánja venni.
- 16.) Felek nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok, s hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzésnek törvényes akadálya nincs.
- 17.) A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő illetékek és egyéb költségek Vevőt terhelik.
- 18.) Felek rögzítik, hogy Nagymágocs Nagyközségi Önkormányzat képviselő-testülete rendeletet alkotott a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. (Hövtv) végrehajtása tárgyában, de jelen jogügylet – figyelemmel a Hövtv. 3. §. c) pontjára – nem tartozik a törvény, így a helyi rendelet hatálya alá.

- 19.) Vevő megbízza és meghatalmazza a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy az illeték kiszabására irányuló adóhatósági eljáráshoz történő felhasználás céljára szolgáló B400E adatlapot kitöltse, s az adóhatósághoz benyújtsa.
- 20.) Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevő tulajdonjogának nyilvántartásai átvezetéséhez szükségesek. Tudomásul veszik továbbá, hogy az ügyvédet a 2017. évi CXXXVI. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli, s hozzájárulnak személyes okmányaik fénymásolásához, s az adatvédelemre vonatkozó előírások szerinti kezeléséhez. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése során saját nevükben járnak el. Felek aláírásukkal igazolják, hogy dr. Brusznyczky János egyéni ügyvéd adatkezelési tájékoztatóját megismerték.
- 21.) Felek jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a pénzmossás tilalmára megértették és tudomásul vették. A Vevő kijelenti, hogy a 2017. évi LIII. törvényben foglaltakra figyelemmel a vételár nem büncselekményből származik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmossás nem ütközik a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe, és tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017. (VII. 10.) sz. MÜK állásfoglalás szerint a feleket megfelelően beazonosította. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jogügylet biztonsági azonosításukhoz, hozzájárulnak.
- 22.) Felek jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály valamint a Szentesi Földhivatali Osztály 3. előtti teljes jogkörű képviseletükkel Dr. Brusznyczky János 6622 Nagymágocs, Mátyás király u. 22. szám alatti ügyvédet (KASZ: 36058104) bízta meg, aki a megbízás és meghatalmazás elfogadásának tényét jelen okirat ellenjegyzésével tanúsítja. A megbízás és meghatalmazás kiterjed az elővásárlási jog gyakorlására irányuló eljárásban való képviseletre is.
- 23.) Felek jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik.

Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták.

Nagymágocs, 2026. 07. 20.

Tácsi-Szabó Bettina
eladó

Németh Nándor
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Nagymágocson 2026. 07. 20. napján:

DR. BRUSZNYICZKY JÁNOS
Ügyvéd
6622 Nagymágocs, Mátyás király u. 22.
Tel.: 63/311-813, 30/480-4275
Adószám: 45939998-1-26
KASZ/36058104