

Ingatlan adásvételi szerződés

Kifüggesztés időpontja: 2026.08.18.	Közlés kezdő napja: 2026.08.19.
elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megteléltére nyitva álló határidő: 2026.09.17.	
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI A hirdetőtábláról levétele napja: 2026.09.18.	

amely létrejött egyrészről

Ábrahám Zsuzsa (születési név: _____, születési hely, idő: _____,
neve: _____, lakcíme és értesítési címe: 1182 Budapest, Rudawszky utca 10., személyazonosító jele:
adóazonosító jele: _____ Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító
száma: _____, földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: _____ int eladó (a
továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Makány Gergely Szabolcs (születési név: _____, születési hely, idő: _____,
ja születési neve: _____, lakcíme és értesítési címe: 6078 Jakabszállás. III. Körzet
Tanya 6/b, személyazonosító jele: _____ ázonosító jele: _____ földműves nyilvántartásba
bejegyző határozat száma: _____ Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító
száma: _____) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt **Szerződő Felek** vagy **Felek**) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. Az adásvétel tárgya

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály nyilvántartásában a Jakabszállás külterület **064/10** helyrajzi szám alatt felvett 2706 m² alapterületű tanya művelési ágú, 0 AK tiszta jövedelemmel rendelkező alrészletből, valamint 2137 m² szántó művelési ágú, 1,41 AK tiszta jövedelemmel rendelkező alrészletből álló, összesen 4843 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 1**) 1/1 arányú tulajdoni hányada.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály nyilvántartásában a Jakabszállás külterület **064/12** helyrajzi szám alatt felvett legelő művelési ágú, 0,42 AK tiszta jövedelemmel rendelkező 1985 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 2**) 1/1 arányú tulajdoni hányada.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály nyilvántartásában a Jakabszállás külterület **064/38** helyrajzi szám alatt felvett

3067 m² alapterületű erdő művelési ágú, 1,81 AK tiszta jövedelemmel rendelkező alrészletből, valamint 4150 m² alapterületű szántó művelési ágú, 2,74 AK tiszta jövedelemmel rendelkező alrészletből álló, 705 m² alapterületű kivett út megjelölésű, 0 AK tiszta jövedelemmel rendelkező alrészletből, továbbá 1328 m² alapterületű kivett út megjelölésű, 0 AK tiszta jövedelemmel rendelkező alrészletből, továbbá 11308 m² alapterületű erdő megjelölésű, 6,67 AK tiszta jövedelemmel rendelkező alrészletből álló, összesen 20558 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 3**) 1/1 arányú tulajdoni hányada.

Ingatlan 1, Ingatlan 2 és Ingatlan 3 együtt a továbbiakban: **Ingatlanok**.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egymással **szomszédos ingatlanok**, így a Földforgalmi törvény alapján az Ingatlanok együttes, dologösszességként történő adásvételének akadálya nincs. Felek megtekintik a közhiteles ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból származó térképi nyilvántartást és megállapítják, hogy az Ingatlanok szomszédosak egymással: Ingatlan 1. és Ingatlan 2. egymás mellett fekszenek és Ingatlan 3 patkó formájában körül ölelve érintkezik Ingatlan 1-gyel és 2-vel.

Ábrahám Zsuzsa
Eladó

Makány Gergely Szabolcs
Vevő

dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna
okírszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

2. A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlanok vonatkozásában az alábbi terhek állnak fenn:

2.1. Ingatlan 1 vonatkozásában:

- Bejegyző határozat, érkezési idő:

17383/1993.07.22

3.

Önálló szöveges bejegyzés

Az I/1. sorsz. ingatlan területet területszámítási és térképezési hiba folytán változott.

- Bejegyző határozat, érkezési idő:

43084/2002. 2001.11.14

5. Önálló szöveges bejegyzés

Jakabszállás község külterület állami földmérési digitális alaptérkép alapján az ingatlan-nyilvántartás átalakítva. Az I/1.alatti ingatlan alrészleteinek területe módosítva

2.2. Ingatlan 2 vonatkozásában:

- Bejegyző határozat, érkezési idő:

17383/1993.07.22

Önálló szöveges bejegyzés

Az I/1. sorsz. ingatlan területe területszámítási és térképezési hiba folytán változott.

- Bejegyző határozat, érkezési idő:

43084/2002. 2001.11.14

5. Önálló szöveges bejegyzés

Jakabszállás község külterület állami földmérési digitális alaptérkép alapján az ingatlan-nyilvántartás átalakítva.

2.3. Ingatlan 3 vonatkozásában

- Önálló szöveges bejegyzés

Az I/1.s.a.ingatlan térképi határvonala a 16/1997.(III.5.) FM.rendelet 23 par. (1) bekezdése alapján változott.

Eredeti határozat: 47115/1999.06.22

Bejegyző határozat, érkezési idő:

- Önálló szöveges bejegyzés

Jakabszállás község külterület állami földmérési digitális alaptérkép alapján az ingatlan-nyilvántartás átalakítva. Az I/1.alatti ingatlan alrészleteinek muvelési ága és területe módosítva

Eredeti határozat: 43084/2002. 2001.11.14

- Bejegyző határozat, érkezési idő:

42461/2/2003. 2002.07.15

5.

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan a 064/2, 064/21 és 064/28 hrsz-ú ingatlanok megosztása folytán alakult ki tulajdonközösség megszüntetése folytán.

- Bejegyző határozat, érkezési idő 58852/2011.09.12

6.

- VezetékJog

A vázrajzban meghatározott 381 m2 nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZEMMBH/02836-5/2011/MU. számú jog

Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 6724 SZEGED, Pulz utca 44.

Ábrahám Zsuzsa

Eladó

Makány Gergely Szabolcs

Vevő

K

dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna
okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

Az Ingatlanok földhasználati szerződéssel nem terheltek. Szerződő Felek jelen szerződés megkötését megelőzően nem tártak fel arra vonatkozó információt, hogy az Ingatlanok földhasználati vagy erdőhasználati jogviszonnyal érintett.

6. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlanokat az Eladó tulajdonát képező minden tartozékával együtt, úgy, ahogy az a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének napján a természetben megtalálható. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését és határait ismeri. A Vevő megerősíti, hogy előzetesen meggyőződött az Ingatlanok művelési ágának tényleges állapotáról.

II. Vételár és fizetési feltételek

1. Eladó **3.500.000 Ft, azaz hárommillió-ötszázezer forint** vételár (ellenszolgáltatás) (a továbbiakban: **Vételár**) ellenében egybefoglalt vételáron eladja, míg Vevő a Vételár megfizetésével megvásárolja az Ingatlanokat. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat Eladó kizárólag együttesen kívánja átruházni, a Vevők kizárólag együttesen kívánják megvásárolni, így amennyiben bármelyik ingatlan vonatkozásában meghíúsul az adásvétel, az a másik két ingatlan tulajdonjogának átruházására is kihat.

Felek rögzítik, hogy Ingatlan 1 vételára: 650.000 Ft, azaz hatszázötvenezer forint, Ingatlan 2 vételára: 250.000 Ft, azaz kétszázötvenezer forint, és Ingatlan 3 vételára: 2.600.000 Ft, azaz kettőmillió-hatszázezer forint.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, továbbá az Ingatlanok hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes Vételár 10%-ának megfelelő összeget, azaz 350.000 Ft, azaz háromszázötvenezer forintot foglaló jogcímén megfizetett az Eladó CIB Banknál vezetett

számú bankszámlájára történő banki átutalással. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló Polgári Törvénykönyvben rögzített jogi természetével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy a teljesítés meghíúsulásáért felelős fél a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, az adott foglalót elveszti, valamint, hogy a szerződés teljesülése esetén a foglaló beleszámít a vételárba.

Az Eladó a foglaló összegének Bankszámlájára történő jóváírását a jelen Szerződés aláírásával az Eladó elismeri.

Eladó a vételár fennmaradó részét, 3.150.000,- Ft-ot, azaz hárommillió-egyszázötvenezer Forintot vételár jogcímén az Eladó jelen pontban megjelölt bankszámla számára történő átutalással fizeti meg az illetékes hatóság jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 napon belül. Felek akkor tekintik szerződésszerűnek a jelen pontban szereplő vételár megfizetését, ha az az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

III. Szavatosság

1. A szerződés I. pontjában megjelöltekén túlmenően, az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentes, amelyet az Eladó szavatol és kijelenti, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban köztartozása és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozása nem áll fenn.

2. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat érintően jog, adat, tény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, átvezetése, illetve feljegyzése iránti eljárást nem kezdeményez.

IV. Vevő nyilatkozatai és kötelezettségvállalásai

1. Vevő vállalja és kijelenti, hogy

Ábrahám Zsuzsa
Eladó

Makany Gergely Szabolcs
Vevő



dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna
okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

- a) az Ingatlanok, mint föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja [Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés];
- b) a földhasználatért járó ellenszolgáltatásai teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincsen, valamint vele szemben az Ingatlanok megszerzését megelőző 5 (öt) éven belül a szerzési, korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet megkötésének ténye nem került megállapításra. A Vevő a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdése ba) pontjában foglaltakra figyelemmel kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, illetve a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés közlését megelőző 5 (öt) éven belül vele szemben véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, valamint a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdése bc) pontjában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés közlését megelőző 5 (öt) éven belül vele szemben véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki [Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdés];
- c) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési- és birtokmaximumot [Földforgalmi tv. 16. §, 10. § (2) bekezdés, és 10. § (4) bekezdés];

2. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3. Állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat: Eladó és Vevő kijelentik, hogy teljes jog-, és cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük, ingatlanszerzési, jogszerzési illetve elidegenítési képességük sem korlátozva, sem kizárva nincs, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét sem jogszabályi rendelkezések, sem egyéb nem akadályozzák.

4. Földműves minőségre vonatkozó nyilatkozat: Vevő földműves, kijelenti, hogy magyar állampolgár és jelen adásvétel útján a tulajdonába kerülő termőföldtulajdona és a meglévő tulajdonában lévő termőfölddel együtt nem éri el az 1 hektárt.

5. Mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására vonatkozó rendelkezés: Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés akkor lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosultak köréből határidőben (a jelen szerződés hirdetményi úton való kifüggesztésének ideje alatt) senki nem él elővásárlási jogával, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság állásfoglalásában a tulajdonszerzést nem tagadta meg, az ingatlan fekvése szerinti hatóság jelen szerződést záradékkal lája el.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az illetékes hatóság jelen adásvételi szerződés jóváhagyását hatósági határozatában megtagadja, úgy az eredeti állapotot visszaállítják. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem hagyja jóvá, a Vevő részére a Foglaltó visszajár.

V. Elővásárlási jog

Elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat: Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld eladása esetén a Ftv. 18.§. (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot és az ott meghatározott egyéb jogosultakat. Vevő kijelenti, hogy a Ftv. vonatkozó rendelkezése alapján elővásárlásra jogosult személy, mivel helyben lakó földművesnek minősül.

VI. Az Ingatlanok tulajdonjogának és birtokának átruházása

A Vevő jogosult és egyben köteles az Ingatlanokat önállóan, az Eladó közreműködése nélkül, haladéktalanul birtokba venni, amint a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Ábrahám Zsuzsa
Eladó

Makány Gergely Szabolcs

Vevő



dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna
okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

A Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően köteles viselni az Ingatlanok terheit, jogosult szedni azok hasznait, egyben viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

Eladó a Teljes Vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja az Ingatlanok vonatkozásában. Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi C. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet alapján megállapodnak, Eladó kéri és Vevő is kéri, illetőleg jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában, a Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó Vevői Jog adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre határozott időre, legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóságnál történő beadásától számított 6 (hat) hónapig.

Az Eladó ellenjegyző ügyvéd által letétbe vett bejegyzési engedélyének becsatolásával a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó Vevői Jog és az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga törlésre kerül és ezzel egyidejűleg a Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlanügyi hatóság által bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlanok vonatkozásában.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben 6 hónapos határidő eredménytelenül telik el (a vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát nem nyújtották be), akkor a földhivatali kérelmet ismételten előterjesztik. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama az ismételt kérelem benyújtása esetén sem haladhatja meg a 6 hónapot.

VII. Szerződés megkötésével kapcsolatos költségek és azok viselése

A szerződéskötés költségei, az esetleges tulajdonszerzési illeték, valamint a tulajdonszerzéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás díja (3X10.600,- Ft.) Vevőt terheli.

Vevő kijelenti, hogy földműves és az Ingatlanokat a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; így az Itv. 26. § p) pontja alapján illetékfizetési kötelezettsége nem áll fenn.

VIII. Ügyvédi meghatalmazás

Eladó és a Vevő megbízzák és meghatalmazzák Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna ügyvédet (székhelye: 1062 Budapest, Aradi utca 64. 1. em. 11, KASZ: 36074271) a szerződés előkészítésével, megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy az Eladót és a Vevőt az illetékes Földhivatal előtt, a NAV előtti eljárásban valamint a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi hatóság előtti eljárásban teljes jogkörrel képviselje, továbbá a tulajdonjog bejegyzése körében az illetékes földhivatal előtt eljárjon. Dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja. Szerződő Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket az adásvételi szerződésből eredő adó-és illetékfizetési kötelezettségükről, melyet megértettek és jelen okirat aláírásával tudomásul veszik.

Ábrahám Zsuzsa
Eladó

Makány Gergely Szabolcs

Vevő


dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna
okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

IX. Vegyes rendelkezések

1. A jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A 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. Az Eladó és a Vevő jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el..

2. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Vevő, illetve az Eladó részéről eljáró, képviselőre meghatalmazott személyi adatait tartalmazó okmányairól – a fent meghatározott célból – fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

3. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a Földforgalmi tv., illetve a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

4. A jelen szerződés a Szerződő Felek aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Szerződő Felek a jelen szerződést nem egyidejűleg írják alá, úgy a jelen szerződés az azt utolsó aláíró fél aláírásának napján jön létre.

5. Jelen 6 (hat) számozott oldalból álló szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány Eladót, 1 (egy) példány a Vevőt illeti, és melyből egy példány biztonsági papíron hitelesített szerződés.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint üzleti akaratukkal minden vonatkozásban megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. 08. 04.

Ábrahám Zsuzsa
 Eladó

Makany György Szabolcs
 Vevő

dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna
 egyéni ügyvéd
 1062 Budapest, Aradi u. 64. 1. em. 11.
 Adószám: 49297474-1-42
 KASZ: 36074271

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem,

Budapest, 2026. 08. 04.
 dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna
 egyéni ügyvéd
 1062 Budapest, Aradi u. 64. 1. em. 11.
 Adószám: 49297474-1-42
 KASZ: 36074271
 dr. Hajnal Mónika Zsuzsanna ügyvéd
 1062 Budapest, Aradi utca 64. 1. em. 11.
 kamarai azonosító szám: 36074271