

Kifüggesztés napja:

Kifüggesztés kezdő napja:

Kifüggesztés utolsó napja:

Levétel napja:

Elektronikus közzététel megtörtént

2026.08.19.

2026.08.19.

2026.09.18.

2026.09.21.

száma melléklet a

2026.09.10. 1

Adásvételi szerződés

amely egyrészről létrejött **Kis Jovák László** (szn.: Kis Jovák László, an.: , szü.: , személyi azonosító: , adóazonosító: , sz.:)
6710 Szeged, Sűgér utca 4. sz. alatti lakos **magyar** állampolgár, mint **1/1-ed tulajdoni hányad Eladó**
-továbbiakban: Eladó-

másrészről **Szivós Gábor** (szn.: Szivós Gábor, lakóhely: 1163 Budapest 16, Borda u. 18., an.: , szü.: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , szig.:) magyar állampolgár, mint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10.§ (2) bekezdése alapján termőföldet vásárolni jogosult földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy 1/1-ed tulajdoni hányad vevő -
-továbbiakban: Vevő-

Eladó és Vevő továbbiakban együtt: Felek

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó eladja, Vevő pedig per-, teher- és igénymentesen, megtekintett és ismert állapotban **megvásárolja az Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képező**, az ingatlan nyilvántartásban INYER/TULLAP/20260728/25711 sz. e-hiteles tulajdoni lap alapján **Ásotthalom külterület 0169/4 hrsz.** alatt nyilvántartott /természetben: 6783 Ásotthalom, III. körzet tanya 261 „felülvizsgálat alatt”/, összesen **2877 m² területű**, 2,3 kat. t. jöv., kivett tanya (989 m2, 0 AK) és szántó (5. min. o., 1888 m2 2.3 AK) művelési ágú termőföldet a kölcsönösen kialakított **4.500.000,- Ft (Négymillió-ötszázezer forint) vételáron.**

Az Eladó nyilatkozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény - a továbbiakban Fftv.- 15/A§ (1) bek. alapján, hogy az ingatlan földhasználati szerződéssel, vagy többtelehasználati megállapodással nem érintett.

Az Eladó az ingatlanon fellelhető épületek vonatkozásában a kellékszavatossági kötelezettségét jelen szerződéssel kizárja, melyet a Vevő tudomásul vesz és az épületek vonatkozásában kellékszavatossági igényéről kifejezetten lemond, vételi szándékát erre figyelemmel alakította ki. Felek a megismert állapottal kapcsolatban rögzítik, hogy az ingatlanon fellelhető tanya épület mennyezete beszakadt, tetőgerinc eltört, a tető hiányos, így az esővíz az épületbe folyik. A nyílászárók elkorhadtak, funkció betöltésére alkalmatlanok. A falak az esővíz okozta beázások és az épület korából adódóan összedőlhetnek. A melléképület részben összedőlt. Az ingatlanra villany, víz, gáz nincs bevezetve, mérőórákkal az ingatlan így nincs felszerelve. Az épületek állagára figyelemmel, mivel gáz és áram bevezetésére nem került sor energetikai tanúsítvány készítése a jogszabály előírásai alapján nem kötelező, Felek tudomással bírnak a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. sz. melléklet 1. pont 1.13.2. fb) szerinti „villamos biztonsági felülvizsgálat” kötelező jellegéről, azonban az elektromos bekötés hiányára tekintettel a felülvizsgálat elvégzése nem értelmezhető. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát ismeri, tekintettel arra, hogy az Ásotthalom III. körzet Tanya 260. ingatlan vevő tulajdonában áll, ami a megvásárolni kívánt termőfölddel szemben áll, azokat csak egy út választja el. Vevő kijelenti, hogy a adásvétellel megszerezni kívánt termőföld mértékkel a jogszabályban előírt 1 ha szerzési maximumot nem lépi át.

Dr. Márton Melinda ügyvéd
6725 Szeged, Móra u. 27. sz. I.
Tel: 06-70/260-7178 / 06-20/218-0063
drmartonmelinda@gmail.com
Kör: 56233368

Eladó külön szavatol azért (jogszatosság), hogy az Ingatlannal kapcsolatban ő vagy harmadik személy nem nyújtottak be okiratot az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés felek általi aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre történő átszállásáig sem közvetlenül, sem közvetve az Ingatlannal nem rendelkezik, azt semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, meghiúsítja vagy meghiúsíthatja.

Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher és igénymentes és azon 3. személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanról önállóan rendelkezni jogosult, az házastársi közös vagyonnak nem része.

2./ Szerződő felek az ingatlan vételárát az ingatlan megtekintése, egyeztetés és a piaci viszonyok ismeretében határozták meg. Az Fftv. 8/A § (3) bekezdése szerint a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is, melyre tekintettel a felek rögzítik, hogy a kivett tanya földrészlet (989 m²) forgalmi értéke 2.000.000,- Ft, ezen található tanya felépítmény forgalmi értéke 1.500.000,-Ft, míg a melléképületé 100.000,- Ft, ültetvény, agrotechnikai létesítmény az ingatlanon nem található, a szántó földrészlet (1888 m²) forgalmi értéke pedig 900.000,-Ft.

Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak az aláírástól számított nyolc napon belül közölnie kell a 2013. évi CXXII. törvény, más törvény illetve a megállapodás alapján elővásárlásra jogosult személyekkel. Az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni. A jegyző a kifüggesztés leteltét követően megküldi az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése érdekében. Felek kijelentik, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi előírásokat ismerik, arra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették.

Fentiekre is figyelemmel Felek tudomással bírnak arról, hogy jogügyletük a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásával érvényes, melyre tekintettel a **Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának jogi képviselő részére kézbesítéssel történő közlésétől számított 15 napon belül köteles megfizetni az alábbi módon:**

Eladó részére átutalással, az alábbiakban meghatározott bankszámlaszámra, mint teljesítési helyre, azzal, hogy a vételár a jóváírással minősül teljesítettnek, a megadott számlaszámra történő utalást az Eladó a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

, melynek jogosultja Makra Anita

Ivett

3./ Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 10. § (2) bekezdése értelmében földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akiknek tulajdonában, birtokában és használatában az adásvétel tárgyát képező ingatlannal együtt nincs 1 hektár területnagyságot meghaladó föld, agrárkamrai tagsággal nem rendelkezik.

Dr. Márton Melinda ügyvéd
6725 Szeged, Móra 27. sz. l.
Tel.: 06-70/260-7178
drmartonmelinda@gmail.com
KASZ: 36063058

A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján a Vevő

-a törvény 13. § (1) bekezdésének megfelelően nyilatkozik és 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 más célra nem hasznosítja. Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia ugyanezen jogszabály 13. § (4) bekezdésének megfelelően, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a 13. § (1) bekezdésében foglaltakat fent részletezettek szerint vállalja. Eladó tájékoztatása szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező termőföld nincs 3. személy használatában, melyre figyelemmel e vonatkozásban a vevőnek nyilatkozattételi kötelezettsége nem áll fenn.

-a törvény 14. § (1) bekezdése alapján Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)

-a törvény 14. § (2) bekezdése alapján a vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

-a törvény 16. § (1) és (2) bekezdése alapján a Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése és a birtokában levő termőföld mértéke nem haladja meg a föld- és birtokszerzési maximumot.

- Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a törvény alapján nem áll fenn, figyelemmel arra, hogy nem földműves

- Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ra figyelemmel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a jelen szerződésben tett nyilatkozatának valótlanága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a birtokában lévő ingatlan(i) használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásának megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. alapján a jelen egységes okiratban foglalt adásvételi szerződést - az aláírásától számított 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni a szerződés közzétételre való alkalmassága megállapítása érdekében, hogy az előzetes vizsgálat után a szerződés közzétételét rendelje el, majd a hatósági jóváhagyás iránti eljárást folytassa le. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozóan megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

5./ Amennyiben a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadra bármilyen teher kerül bejegyzésre, erre az esetre az Eladó kötelezettséget vállal annak a saját költségén és eljárásában történő haladéktalan és teljes tehermentesítésére.

Dr. Márton Melinda ügyvéd
6725 Szeged, Mórágyi út 27. 672. L.
Tel.: 06-70/260-7178 / 06-20/218-0050
dr.martonmelinda@protonmail.com
KASZ: 36663058

6./ Vevő a teljes vételár megfizetése napján lép az ingatlan birtokába, eladó a vételár teljesítésével egyidejű teljesítési kötelezettséggel, jelen szerződés rendelkezései alapján vevőre átruhazza az ingatlan birtokát is. A vevő a birtokátruházás időpontjától kezdve húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit és a kárveszélyt. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról vevőt tájékoztatta. A felek rögzítik, hogy az ingatlanon található épületek jelenlegi állapotukban a rendeltetésszerű használatra alkalmasak. A birtokba adás keretében a Vevő a vételár megfizetésének napjától jogosult az ingatlanra belépni, birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele nem szükséges, tekintettel arra, hogy nincs olyan közmű, melynek mérőóráját szükséges lenne átírni, illetve az ingatlanhoz kapcsolódóan kulcsok nem állnak rendelkezésre, az szabadon bejárható. A birtokbaadásig az ingatlannal kapcsolatos valamennyi költséget kizárólag eladó viseli, ezen időpontot követően a költségek Vevőt terhelik.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, cselekvőképességük nem korlátozott. Felek tudomásul vették eljáró ügyvéd adó- és illetékjogszabályi tájékoztatását. A felek együttműködési kötelezettséget vállalnak arra az esetre, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyását megtagadja, ebben az esetben a jelen szerződést ismételten megkötik a megfelelő tartalommal. Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja az Eladót arról, hogy az ingatlanértékesítés tényére figyelemmel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja. Törvény) 59-64.§-ban foglaltak szerint személyi jövedelemadó bevallási és esetlegesen adófizetési kötelezettség terhelheti őt, a vonatkozó jogszabályokra figyelemmel adófizetési kötelezettsége keletkezhet. A jogszabályi rendelkezések részletes ismertetését követően a kioktatást az Eladó azzal vette tudomásul, hogy egyéb adóra vonatkozó kérdésekben adótanácsadó segítségét veszi igénybe. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi egyéb költség (földhivatali eljárási díj, jelenleg 10.600,- Ft/ingatlan, tulajdoni lap beszerzésének költsége 4.800,- Ft, ügyvédi munkadíj számla alapján) és a vagyonszerzési illeték (forgalmi érték 4%) megfizetése a Vevőt terheli. Vevő megértette a tájékoztatást, hogy a forgalmi értéket az adóhatóság állapítja meg. Vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményre, mentességre nem jogosult.

8./ Az Eladó a vételár teljes összegének megfizetéséig az 1. pontban meghatározott ingatlanon tulajdonjogát fenntartja. **Eladó a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot (bejegyzési engedély) 4 eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egy időben jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd letétjében elhelyezi.** Eladó ezen külön okiratba foglalt nyilatkozatát ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában eljáró ügyvéd azt követő 3 munkanapon belül köteles a tulajdonjog bejegyzése érdekében a földhivatalhoz benyújtani, miután eladó az eljáró ügyvéd drmartonmelinda@gmail.com címére haladéktalanul bejelenti, hogy a teljes vételár a fentiek szerint megfizetésre került, vagy ha e tényt vevő hitelt érdemlően igazolja. A teljes vételár megfizetésének tényét a vevő is jogosult igazolni. (Szerződés ezen pontja egyidejűleg letéti szerződésnek is minősül, azzal, hogy letétkezelésnek külön költsége nincs.)

Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzésre irányuló engedély alapján -tehát külön okiratba foglaltan- Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba az 1. pontban feltüntetett, jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

9./ Felek a 2017. évi LIII. törvény alapján az eljáró ügyvédet terhelő ügyfél ellenőrzési kötelezettség lefolytatásához hozzájárultak, beleegyezésüket adták ahhoz, hogy a személyi

okmányait az eljáró jogi képviselő azonosítás céljára lemásolja és nyilvántartsa, személyi azonosítójukat felhasználja. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet nem ütközik a fenti jogszabályba.

10./ Felek együttesen megbízzák és meghatalmazzák dr. Márton Melinda ügyvédet (székhely: 6725 Szeged, Móra u. 27. fsz.1., KASZ: 36065058), a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap aláírásával, nyomtatvány, adatlap, kérelem aláírásával, a szerződéssel kapcsolatos teljeskörű hatósági ügyintézésével, mely kiterjed a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, az illetékes önkormányzat jegyzője, a mezőgazdasági igazgatási szerv, a helyi földbizottság előtti teljeskörű jogi képviselettel a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig. Jelen megbízás kiterjed az esetleges név-, adat-, számelírás vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében ezen hibák közvetlen a szerződés szövegébe írás útján való kijavítására, mely kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. *Az ügyvéd a jelen meghatalmazás alapján az ingatlan-nyilvántartási (elektronikus) űrlapot kijavíthatja, ha a kitöltött űrlap, vagy formanyomtatvány a jelen Szerződéshez képest helytelen.*

11./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Fftv., illetve a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződés 5 oldalon 11 pontból áll, 7 eredeti papír alapú példányban készült, melyből 1 példány a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdésére figyelemmel a rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú biztonsági okmány.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés az általuk közölt adatok alapján, mindenben az ő akaratuknak megfelelően készült el, teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik (így jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál) és azt elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt –az eljáró ügyvéd előtt- jóváhagyólag, saját kézzel írják alá.

Szeged, 2026. július 28.

Kis Jovák László, mint eladó

Szívós Gábor, mint vevő

A felek a szerződést előttem saját kezűleg aláírták, így aláírásukat **ellenjegyzem, Szegeden, 2026. július 28. napján** (dr. Márton Melinda ügyvéd, 6725 Szeged, Móra u. 27. fsz.1., Ü-117016, Szegedi Ügyvédi Kamara 16-017883, ksz. 876, KASZ: 36065058) és a felek által adott meghatalmazást elfogadom.

Dr. Márton Melinda ügyvéd
6725 Szeged, Móra u. 27. fsz. 1.
Tel: 96-70/260-7173, 96-20/238-0063
drmartonmelinda@gmail.com
KASZ: 36065058

.

.

.

.

.

.