

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026. AUG 13.

amely létrejött egyrészről

Gubacsi Béla József (születési neve: [REDACTED] született: [REDACTED] 19[REDACTED] [REDACTED] 50331
 személyi azonosító: [REDACTED] óazonosító jel: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]
 állampolgár) mint **Eladó (Eladó1)**
 és

Kurecz István (születési neve: [REDACTED] született: [REDACTED] 19[REDACTED] [REDACTED]
 személyi azonosító: [REDACTED] óazonosító jel: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]
 állampolgár), mint **Eladó (Eladó2)**
 valamint

Tóth Imre (születési neve: [REDACTED] született: [REDACTED] 19[REDACTED] [REDACTED]
 személyi azonosító: [REDACTED] óazonosító jel: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]
 [REDACTED] gránitkamarai nyilvántartási szám: [REDACTED] földműves-nyilvántartási száma: [REDACTED]
 32., magyar állampolgár) mint **Vevő**-továbbiakban szerződő felek együttesen: **Szerződő Felek** –
 között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Felek rögzítik, hogy a Eladó1 129/913 arányú, Eladó2 107/913 arányú tulajdonát képezi az alábbi termőföld ingatlan:

Szeged, I. kerület külterület 0119/21 hrsz-ú, 4,28 AK kat.t.jövedelmű, 913 m2 alapterületű, szántó művelési ágú ingatlan.
 Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan többségi tulajdonostársa, a tulajdonát képezi az ingatlan 677/913 tulajdoni
 hányada, és jelen adásvétellel a teljes Ingatlan a tulajdonába kerül.

2./ Felek mezőgazdasági földek forgalmáról szóló ügyvédi tájékoztatót tudomásul veszik, tehát azt, hogy mivel az
 Ingatlan termőföldnek minősül és így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
 (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik, ezért jelen adásvétel az arra megszabott eljárás szabályai szerint
 mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyás alá esik.

3./ Jelen szerződés aláírásával mindkét Eladó a tulajdonát képező, az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányadot
adásvétel jogcímén eladja Vevő részére.

Vevő az Ingatlan tulajdoni hányadainak fekvését és művelési állapotát ismeri, azt megtekintett, ismert állapotban
 vásárolja meg, mivel az Ingatlan közvetlenül szomszédos az állandó lakóhelyét képező ingatlannal.

4./ Jelen szerződéssel a Vevő az 1./ pontban körülírt Ingatlan tulajdoni hányadokat adásvétel jogcímén az alábbiakban
 meghatározott vételáron megvásárolja, továbbá a történelmi bázisjogosultságot, és minden egyéb, a termőföldhöz
 tartozó jogosultságot is átveszi.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlan tulajdoni hányadok vételára az alábbi:
 Az Eladó1 tulajdonában álló 129/913 tulajdoni hányad vételára **2.656.110.-Ft** azaz **Kétmillióhatszázötvenhatezer**
száztíz forint.

Az Eladó2 tulajdonában álló 107/913 tulajdoni hányad vételára **2.247.000.-Ft** azaz **Kétmilliókétszáznegyvenhétézer**
forint.

6./ Felek a vételár megfizetésében az alábbiakban állapodnak meg:

a.) Vevő az Eladó1 részére, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg foglalóként megfizet **256.110.- Ft** összeget az
 alábbiakban megjelölt bankszámlára történő, elektronikusan indított banki átutalás útján: OTP Bank 11773353-
 00207094-00000000 számú bankszámla.
 Vevő az Eladó2 részére, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg foglalóként megfizet **247.000.- Ft** összeget az
 alábbiakban megjelölt bankszámlára történő, elektronikusan indított banki átutalás útján: Kurecz Krisztina Éva K&H
 Bank 10402805-86767677-66521011 számú bankszámla.

KARDOS, PETŐ és TÖRŐCSIK
 Társas Ügyvédi Iroda
 6722 Szeged, Béke utca 5/A
 Tel.: (62) 426-344 / Mobil: (30) 995-8888
 Dr. Péter Zoltán ügyvéd
 KASZ
 Ellenjegyző ügyvéd

Eladó2

Vevő

Mindkét Eladó ezt a bankszámlát maga jelölte meg, így az erre történő teljesítést a maga kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Mindkét Eladó továbbá kijelenti, hogy a tranzakció teljesülését ellenőrizte, a foglalt a számlájára megérkezett, annak átvételét így elismeri és nyugtázza.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetére vonatkozó tájékoztatást megértették, amely szerint a foglalt, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghiúsulás esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalt visszaköveteléséről való lemondás, illetve a foglalt kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglalt értéke beszámít.

Felek megállapítják, hogy a foglalt képezi a vételár első részletét.

b.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a jóváhagyás kézhezvételétől számított 15 napon belül megfizeti a fennmaradó teljes vételárat mindkét Eladó részére, a fentebbi 6./a.) pontban megjelölt bankszámlákra történő, elektronikusan indított banki átutalás útján.

Mindkét Eladó ezt a bankszámlát maga jelölte meg, így az erre történő teljesítést a maga kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. A jóváhagyás megtörténtéről az okiratszerkesztő jogi képviselő haladéktalanul köteles Vevőt értesíteni a fizetési kötelezettség teljesítése érdekében.

Amennyiben Vevő a vételárat a megszabott határidőn belül nem fizeti meg és azzal késedelembe esik, úgy azt felek a Vevő ellenőrzési- és érdekkörében felmerülő meghiúsulási oknak tekintik, melyre tekintettel a késedelemmel érintett Eladó jogosult a szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni a foglalt jogkövetkezményeinek egyidejű alkalmazása és érvényesítése mellett.

7./ Mindkét Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részének értelmében a tulajdoni hányada per-, teher-, és igénymentes.

Mindkét Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadával kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné annak teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását. Kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadát nem terhelik adók, adók módjára behajtandó köztartozások, és számlákból eredő fizetési kötelezettségek.

8./ Felek rögzítik, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján harmadik személy – és vevő javára is - javára elővásárlási jog áll fenn.

Felek az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárást a jogszabályokban foglalt eljárási rend szerint lebonyolítják. Felek itt rögzítik, hogy amennyiben a Vevővel azonos elővásárlási ranghelyen álló személy gyakorolná elővásárlási jogát, úgy erre az esetre mindkét Eladó már most kijelenti, hogy a jelen szerződés Vevőjével kívánja a szerződést megkötöni és az adásvételt megvalósítani.

Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező helyben lakó földműves. (2013. évi CXXII. törvény 18.§. (1) d. bekezdés).

Vevő kéri, hogy az elővásárlási jogát megalapozó, hatósági nyilvántartásban szereplő adatait- így a földműves minőséget közvetlenül ellenőrizték le.

9./ Vevő kifejezetten kijelenti, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 10-15.§.-ban megjelölt feltételeknek megfelel, illetve nem esik olyan korlátozás vagy kizárás alá, amelyet e törvény vagy más jogszabály tartalmaz.

Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a jelen adásvétellel megszerzett Ingatlan tulajdoni hányadok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek, valamint más jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti továbbá, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy földművesnek minősül, és földtulajdona megengedett mértéke a jelen szerződés alapján megszerzett földterülettel együtt nem haladja meg a rá irányadó földszerzési maximum mértékét.

KARDOS, PETŐ és TÖRŐCSIK
Társas Ügyvédi Iroda
6722
Tel.:
KASZ: 38067154

Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmiféle korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló szerződést kötött volna.

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

11./ Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön okiratba foglalva feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdoni hányadokra, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Mindkét Eladó a Vevő adásvétel jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatait a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő nyilatkozatok szerint külön, Dr. Pető Zsolt ügyvéd által 4 (négy) példányban ellenjegyzett, és nála ügyvédi letétbe helyezett okiratban adja meg azzal, hogy azokat az ügyvéd a teljes vételár Eladók javára történő átutalás bármely fél által igazolt teljesítése esetén adhatja ki, illetve nyújthatja be az illetékes földhivatali osztályhoz.

12./ Mindkét Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazást ad Vevőnek arra, hogy a tulajdoni hányadának bejegyzése esetén a történelmi bázisjogosultság nyilvántartásban történő átírása iránt a Történelmi bázisjogosultságról szóló 106/2007 (IX.24.) FVM rendelet 2.§ (1) bekezdése alapján eljárjon.

13./ Mindkét Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadán a tulajdonosi időszakában nem folytattak olyan tevékenységet, amelyből környezetvédelmi-, vagy egyéb hasonló jellegű helyreállítási, vagy kárelhárítási kötelezettség keletkezne.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni hányadok harmadik fél használatában nincsenek.

14./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Vevő a birtokbavételtől szedi az Ingatlan tulajdoni hányadok hasznait és viseli azok terheit.

15./ Szerződő Felek kijelentik, hogy mind az Eladók, mind pedig Vevő cselekvőképese magyar állampolgárok, és tulajdonszerzési, szerződési képességük nem korlátozott.

16./ Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédnek az illeték- és adófizetési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatását megértették és tudomásul vették.

Vevő kijelenti és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért kéri, hogy az illetékmentességet az Itv. 26.§ (1) p./ szerint vegyék figyelembe.

17./ Felek rögzítik, hogy a szerződést a E-ING rendszerből kikért, 30 napnál nem régebbi e- hiteles tulajdoni lap alapján kötik, melynek tartalmáért mindkét Eladó szavatosságot vállal.

18./ Szerződő Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával megbízást és meghatalmazást adnak a Kardos, Pető és Törőcsik Társas Ügyvédi Irodának, (az Iroda székhelye: 6722 Szeged, Béke u. 5/A.) eljáró ügyvéd Dr. Pető Zsolt – aki a megbízást elfogadja- hogy a szerződést készítse el és ellenjegyezze, továbbá az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában az adásvétel jogcímén történő tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos eljárások során teljes jogkörrel járjon el. A meghatalmazás és megbízás kiterjed az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló teljes eljárás lebonyolítására és a szerződés esetleges kijavítására is.

19./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötési költségek, továbbá a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, az engedélyezési eljárás és a földhivatali eljárás költségei a Vevőt terhelik. Amennyiben a szerződésbe harmadik fél lép be, úgy köteles megtéríteni a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket Vevőnek, úgymint a tulajdoni lapok költségét és az ügyvédi eljárás teljes költségét.


Eladó1


Eladó2


Vevő

KARDOS, PETŐ ÉS TÖRŐCSIK
Társas Ügyvédi Iroda
Béke utca 5/A
Tel.: (62) 426-3411 Mobil: (30) 995-8888
Dr. Előjegyzett ügyvéd
KASZ: 36067154
2.

20./ Felek kijelentik, hogy a megállapodás lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, annak megfizetési módjára, a birtokbaadás kérdésére vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel e jogügylet alapját képező okirat megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

Felek kijelentik és vállalják azt is, hogy amennyiben a jelen szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az eljárás bármely szakában bármely okból megtagadja, úgy felek a megtagadás okát képező körülmény jogszerű kijavításával vagy megváltoztatásával jelen szerződést az ebben meghatározott további tartalommal ismét megkötik.

21./ Szerződő Felek hozzájárulnak adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben, továbbá a 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzatában foglaltak szerinti rögzítéséhez, szükséges ellenőrzéséhez, így személyes adataikról történő fénymásolat készítéséhez.

22./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban esetlegesen keletkező vitáikat elsősorban egyeztetés útján rendezik. Amennyiben az egyeztetés sikertelen, úgy erre az esetre alávetik magukat az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság eljárásának.

23./ Jelen szerződésben nem rögzítettek a Ptk., valamint a mindenkor hatályos, vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

Jelen szerződést a szerződő felek, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás után helybenhagyólag saját kezűleg aláírják.

Szeged, 2026. augusztus 12.

[Redacted signature]

Gubacsi Béla József
Eladó (Eladó1)

[Redacted signature]

Kurecz István
Eladó (Eladó2)

[Redacted signature]

Tóth Imre
Vevő

Ellenjegyzem: Szeged, 2026. augusztus 12.

KARDOS, PETŐ és TÖRŐCSIK

Társas Ügyvédi Iroda

67/2 Szeged, Béke utca 5/A

Tel: (30) 995-8888, Mobil: (30) 995-8888

[Redacted signature]

Dr. Pető Zsolt

ügyvéd

/KASZ: 36067154/

01/50807-1/2026

ZÁRADÉK: A fenti számra hivatkozással igazolom, hogy a jelzett hirdetmény közzététel céljából kifüggesztésre került:

2026. AUG. 24

2026. 09. 23.

A Szeged, Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda Általános Ügyfélszolgálati Csoport hirdetőtábláján és a kormányzati portálon

Levétel napja: _____

Szeged _____

Jegyző megbízásából

aláírás

Ellenjegyző ügyvéd

Eladó1

Eladó2

Vevő