

Kifüggesztés napja: 2026.09.02.
Közlés kezdő napja: 2026.09.03.
Levétel napja: 2026.10.05.
Határidő utolsó napja: 2026.10.02.

ÓPH/2088/2026

2026 AUG 24.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

E határidő jogvesztő!

amely létrejött egyrészről

NAGYNÉ TÖRŐ KRISZTINA születési neve: [redacted] (születési helye és ideje: [redacted])
anya neve: [redacted] személyi azonosítója: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] lakóhelye: [redacted]

TÖRÖCSIK ISTVAN születési neve: [redacted] (születési helye és ideje: [redacted])
személyi azonosítója: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] lakóhelye: [redacted]

és
NAGY PÉTER születési neve: [redacted] (születési helye és ideje: [redacted])
személyi azonosítója: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] lakóhelye: [redacted]

mint eladók (továbbiakban: eladók)

másrészről

SZABÓ CSILLA születési neve: [redacted] (születési helye és ideje: [redacted])
személyi azonosítója: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] NAK tagságának azonosító száma: [redacted] földműves nyilvántartási száma: [redacted] lakóhelye: [redacted]

mint vevő (továbbiakban: vevő) között, alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1.) Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi, egymás között egyenlő tulajdoni arányban, az **Ópusztaszer külterület 07/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **6767 Ópusztaszer, Kis-zer 220. házszám** alatt található, **kivett / tanya** megnevezésű, **486 m²** telekterületű ingatlan (továbbiakban: az ingatlan).
A jelen pont szerinti ingatlan jogi jellege: Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet és Natura 2000 terület.

2.) Vevő az ingatlant megtekintette, az ingatlan fizikai, műszaki, avultsági állapotát, felszereltségét, közmű ellátottságát megismerte és ezen körülmények ismeretében köti meg a jelen szerződést.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadott, ennek során nem hallgatott el olyan tény, adatot vagy körülményt amely a vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a vételár meghatározására vonatkozó nyilatkozatát befolyásolhatta volna. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan területén kb. 65 m² alapterületű teljes körű felújításra szoruló tanya épület és kb. 24 m² alapterületű nyári konyha rendeltetésű, valamint kb. 50 m² alapterületű, istálló rendeltetésű melléképület áll.

3.) Eladók ezennel eladják az 1. pont szerinti ingatlant, az ingatlan minden tartozékával együtt a vevőnek, amely ingatlant a vevő az ingatlan megtekintette állapota figyelembe vételével kölcsönösen kialakított összesen **2.700.000,-Ft azaz: Kétmillió-hétszázezer forint** teljes vételár ellenében megveszi az eladóktól.

A jelen pont szerinti teljes vételáron belül a felépítmény forgalmi értékét 2.200.000, Ft (ezen belül a melléképületek forgalmi értékét 600.000,-600.000,-Ft), a föld forgalmi értékét pedig 500.000,- Ft összegben fogadták el a szerződő felek.

4.) Eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a jelen szerződést közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, illetve a szerződésük hatósági jóváhagyáshoz kötött. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja és a (4) bekezdés b) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal mint olyan fiatal földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

5.) Az ingatlan vételárának megfizetése:

5/1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pont szerinti teljes vételárból a jelen szerződés valamennyi szerződő fél általi aláírásától számított 5 (öt) napon belül megfizet eladók részére **foglalóként 600.000,-Ft-ot azaz: Hatszázezer forintot, banki átutalás útján.**

A foglaló összege a teljes vételárba beszámít.

Eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen szerződés megkötését követően a vevő felelős úgy az adott foglalót elveszti, ha pedig az eladók felelősek úgy a kapott foglalót kétszeresen kötelesek visszafizetni. Amennyiben a jelen előszerződés olyan okból hiúsul meg amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló visszajár.


Nagyné Törő Krisztina
eladó


Töröcsik István
eladó


Nagy Péter
eladó


Szabó Csilla
vevő


Dr. Bitó Tibor ellenjegyző ügyvéd

5/2. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy ha a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból kifolyólag nem hagyja jóvá, vagy harmadik személy elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, úgy az erről rendelkező határozat átvételétől számított 15 napon belül fentnevezett vevővel elszámolnak és a tőle kapott foglaló teljes összegét hiánytalanul visszafizetik fentnevezett vevő részére banki átutalás útján.

5/3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pont szerinti teljes vételárból fennmaradt **2.100.000,-Ft azaz: Kétmillió-százezer forint vételárhátralékot** a jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásáról rendelkező vele történő közlésétől számított 15 napon belül hiánytalanul megfizeti eladók részére, banki átutalás útján.

5/4. Eladók kijelentik, hogy a vételárat tulajdoni hányadaik arányában osztják meg, ezért kéri, hogy a vevő a utaljon át

- a foglaló összegéből 200.000,-Ft-ot, illetve a vételárhátralék összegéből 700.000,-Ft-ot NAGYNÉ TÖRŐ KRISZTINA eladó **11773346-70957239-00000000** számú bankszámlájára.

- a foglaló összegéből 200.000,-Ft-ot, illetve a vételárhátralék összegéből 700.000,-Ft-ot TÖRŐCSIK ISTVÁN eladó **11600006-00000000-94245257** számú bankszámlájára,

- a foglaló összegéből 200.000,-Ft-ot, illetve a vételárhátralék összegéből 700.000,-Ft-ot NAGY PÉTER eladó **11773353-09975572** bankszámlájára.

Eladók az őket megillető vételárrészek jelen pont szerinti bankszámláikra történő teljesítését a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként fogadják el.

6.) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napján a vevő birtokába adják.

7.) Eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt is, hogy az ingatlan illetőségeik nem képezik házastársi közös vagyon részét.

8.) Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

8/1. Eladók a teljes vételár részükre történő hiánytalan megfizetéséig fenntartják tulajdonjogukat az 1. pontban körülírt ingatlanon, vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladók részére történt hiánytalan megfizetését követően lehetséges

8/2. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 2 (kettő) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják jelen szerződés aláírásával.

8/3. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ezen szerződést készítő és ellenjegyző dr. Bitó Tibor ügyvédnél mint Letéteményesnél 3 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban (Tulajdonjog bejegyzési engedély) foglalt azt a jognyilatkozatukat amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanról eladók tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg az 1. pontban körülírt ingatlanra a vevő javára a tulajdonjog – adásvétel jogcímén, 1/1 tulajdoni hányadra – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A letétbe helyezett Tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Letéteményes köteles megőrizni, majd a 2. pont szerinti teljes vételár eladók részére történő hiánytalan megfizetésének eladók vagy vevő általi hitelt érdemlő igazolása után köteles az illetékes Földhivatali Osztályhoz a szükséges példányszámban haladéktalanul benyújtani.

A jelen pont szerinti okirat letét tekintetében ez a szerződés letéti szerződésnek is minősül.

9.) Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek közül a tulajdoni lap díja az eladókat, az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj és a visszerhes vagyonszerzési illeték és az ügyvédi munkadíj pedig a jelen szerződés alapján tulajdonjogot szerző felet terhelik.

Fentnevezett vevő bejelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő földműves, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26 § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet igénybe kívánja venni.

10.) Vevő nyilatkozatai:

a) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt 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 - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.



Nagyné Törő Krisztina
eladó



Törőcsik István
eladó



Nagy Péter
eladó



Szabó Csilla
vevő


Dr. Bitó Tibor ellenjegyző ügyvéd

b) Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan szerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem sérti a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott mennyiségi korlátozásokat (a földszerzési maximumot és a birtokmaximumot),
- részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11.) A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) végrehajtásával kapcsolatban a felek elismerik, hogy a szerződést készítő ügyvéd előtt magukat személyazonosságukat bizonyító okmányokkal megfelelő módon igazolták.

12.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

13.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést nem egyidejűleg írják alá, ezért az az adásvételi szerződés az utolsóként aláíró szerződő fél aláírásával lép közzöttük hatályba.

14.) A felek meghatalmazzák dr. Bitó Tibor ügyvédet (székhelye: 6760 Kistelek, Kisteleki Ede u. 24. szám, kamarai azonosító száma: 36057693, nyilvántartó kamara: a Szegedi Ügyvédi Kamara) ezen szerződés szerkesztésére, továbbá a hatósági jóváhagyásával, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban a teljes körű képviselőtük ellátására. Eljáró ügyvéd a felek meghatalmazását a szerződés ellenjegyzésével elfogadta.

Szerződő felek ezen adásvételi szerződés elolvasása és egységes értelmezése után kijelentették, hogy a benne foglaltak előadásuknak megfelelően kerültek rögzítésre, ezt tényvázlatként is elfogadják, egyebekkel kiegészíteni nem kívánják, ezért mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írják alá.

Kistelek, 2026. augusztus 18.

Kistelek, 2026. augusztus 19.



Nagyné Törő Krisztina
eladó



Törőcsik István
eladó



Nagy Péter
eladó



Szabó Csilla
vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Kistelek, 2026. augusztus 18.
Kistelek, 2026. augusztus 19.
KASZ: 36057693

DR. BITÓ TIBOR
egyéni ügyvéd
Iroda: 6760 KISTELEK,
Kisteleki Ede u. 24.
Tel./fax: 62-252-779

