

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Zelovics Dóra (

Dabas, Bem u. 1.,

magyar,

– másrészt

Oltványi Róbert

Zsombó, Szent Mihály u. 12.,

nyilvántartási szám: P000000897920), mint **Vevő** - továbbiakban, mint Vevő - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

lakik: 2370

állampolgársága:

) mint **Eladó** - továbbiakban, mint Eladó

lakik: 6792

kamarai

I. Általános rendelkezések

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a következő ingatlanok:

Ingatlan 1.: Bordány külterület 041/9. hrsz. alatt nyilvántartott, erdő megnevezésű, mindösszesen 958 m² területű, 0,25 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 1.),

Ingatlan 2.: Bordány külterület 041/10. hrsz. alatt nyilvántartott, kivett tanya megnevezésű, mindösszesen 2162 m² területű, a természetben 6795 Bordány, Béke dűlő 80. (továbbiakban: Ingatlan 2.),

Ingatlan 3.: Bordány külterület 041/11. hrsz. alatt nyilvántartott, szántó, erdő megnevezésű, mindösszesen 6445 m² területű, 6,94 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 3.),

Ingatlan 4.: Bordány külterület 041/45. hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös megnevezésű, mindösszesen 1496 m² területű, 3,25 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 4.) és

Ingatlan 5.: Bordány külterület 041/46. hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös megnevezésű, mindösszesen 6310 m² területű, 13,69 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 5.).

2./ Jelen szerződés aláírásával az Eladó eladja, a Vevő pedig egybefoglalt vételáron megvásárolja adásvétel jogcímen az I.1. pontban részletesen körülírt Ingatlanokat a jelen szerződés megkötésekor állapotában, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt.

3./ Eladó kijelenti és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanok – az Ingatlan 2.-re bejegyzett szolgalmi jogon kívül - **per-, igény- és tehermentesek.** Az Ingatlanokkal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlanok tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását. Az Ingatlanokat nem terhelik adók, adók módjára behajtandó köztartozások és számlákból eredő fizetési kötelezettségek. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot a földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre. Az Eladónak nincsen tudomása harmadik személynek az Ingatlanokkal kapcsolatos olyan igényéről és/vagy kérelméről, amely az Ingatlanok jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok rejtett hibájáról nincs tudomása, és hogy a Vevőt tájékoztatta az Ingatlanokkal kapcsolatos minden olyan lényeges körülményről, amelyről Vevő tájékoztatást kért. Vevő az Ingatlanokat megtekintett, ismert

Zelovics Dóra
Eladó

Oltványi Róbert
Vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2026. május 7. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992

Dr. Fekete-Szabó Tamás
Ügyvéd
6721 Szeged, Madách u. 24/B
Mobil: 30 262-0809
Adószám: 195615412-35
T: 360 59992

állapotban vásárolja meg. Eladó vállalja, hogy a bejövő áramvezeték mentesíti a ránőtt faágaktól az Ingatlan 2. vonatkozásában.

4./ Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja, valamint 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint **olyan földművesnek minősül**, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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. **Határozat száma: 516139/2/2025.10.07.**

5./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, majd amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Ezt követően a szerződést Bordány Község Jegyzője hirdetményi úton 30 napra függeszti ki.

II. Vételár, fizetési feltételek

1./ Felek az I.1. pontban megjelölt Ingatlanok kölcsönösen kialkudott vételárát mindösszesen **6.800.000,- Ft**-ban, azaz Hatmillió-nyolcszázezer forintban határozzák a következőképpen:

Ingatlan 1. vételára: 160.000,- Ft. (földterület: 150.000,- Ft, ültetvény: 10.000,- Ft)

Ingatlan 2. vételára: 4.250.000,- Ft. (földterület: 250.000,- Ft, tanya építmény: 4.000.000,- Ft)

Ingatlan 3. vételára: 1.060.000,- Ft. (szántó: 900.000,- Ft erdő földterület: 150.000,- Ft, ültetvény: 10.000,- Ft)

Ingatlan 4. vételára 330.000,- Ft. (földterület: 300.000,- Ft, ültetvény: 30.000,- Ft)

Ingatlan 5. vételára 1.000.000,- Ft. (földterület: 800.000,- Ft, ültetvény: 200.000,- Ft)

2./ Vevő a teljes vételárból **680.000,- Ft**-ot, azaz Hatszáznyolcvanezer forintot a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg átutalással az Eladó részére az általa megadott bankszámlaszámra **foglaló** jogcímen.

Eladó az összeg jelen pontban rögzített módon és időben történő teljesítéséhez a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, azt saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként fogadja el. Felek rögzítik, hogy az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével és tartalmával tisztában vannak, így tudomással bírnak arról, hogy abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedése az Eladónak felróható okból hiúsul meg, úgy az Eladó a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni, míg abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedése a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, úgy a Vevő az adott foglalót elveszíti. Abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedése egyik félnek sem felróható,

Zelovics Dóra
Eladó

Oltványi Róbert
Vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2026. május 7. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992

§ FEKETE-SZABÓ §
Ügyvédi Iroda
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd
6721 Szeged, Madách u. 24/B
Mobil: 30-212-0809
Adószám: 1751541-2-06
KASZ: 36059992

vagy mindkét félnek felróható okból hiúsul meg, úgy az adott foglaló visszajár. Felek a foglaló összegét a vételárba beszámítják.

3./ Vevő a teljes vételárból fennmaradó **6.120.000,- Ft-ot**, azaz Hatmillió-egyszázhuszezer forintot az Eladó részére átutalással fizet meg az Eladó által megadott bankszámlaszámra a tulajdonszerzését engedélyező hatósági jóváhagyást követő 3 munkanapon belül.

Eladó az összeg jelen pontban rögzített módon és időben történő teljesítéséhez a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, azt saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként fogadja el. Felek rögzítik, hogy az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

III. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás

1./ Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok tekintetében **Oltványi Róbert Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön** akkor, ha a bejegyzési engedélyt a hatósági jóváhagyásokkal ellátott adásvételi szerződéssel együtt eljáró ügyvéd az illetékes Földhivatalhoz becsatolta.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlanokat a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg bocsátja a Vevő birtokába. A birtokbaadás időpontjáig az Eladó viselte az Ingatlanok terheit és szedi annak hasznait, a Vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az Ingatlanokkal kapcsolatban felmerült terheket, kárveszélyt.

IV. Vegyes rendelkezések

1./ Szerződő felek nyilatkoznak, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozás alatt nem áll.

2./ Szerződést kötő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés adó- és illetékjogi következményeit ismerik. Vevő kijelenti, hogy 5 éven belül nem értékesíti az ingatlanokat, így az illetékkedvezményt igénybe kívánja venni.

3./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18.§. 1. bek. e) pontja alapján **elővásárlásra jogosult. Vevő nyilatkozik, hogy olyan földművesnek minősül**, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.

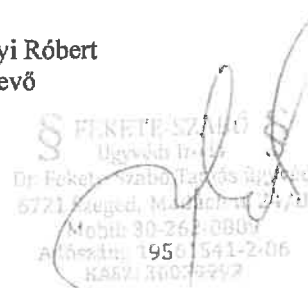
4./ A 2013. évi CXXII. tv. alapján a Vevő nyilatkozik és vállalja, hogy:

- 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (4) alapján esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és a jogviszony lejárát követően a földhasználatát másnak

Zelovics Dóra
Eladó

Oltványi Róbert
Vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2026. május 7. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992



nem engedem át, azt magam használom, továbbá eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, valamint a földeket a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom, kivéve 2013. évi CXXII. tv.13.§ (3). foglaltakat.

- 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) alapján kijelentem, a földhasználatát másnak nem engedem át, azt magam használom, eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom, kivéve 2013. évi CXXII. tv.13.§ (3). foglaltakat.
- nincs földhasználati díjtartozásom,
- 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésre irányadó jogügyletet kötöttem,
- a szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlása esetén a már birtokomban lévő földterület nagysága nem haladja meg a földforgalmi tv. szerinti birtokmaximumot,
- a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján részarány-tulajdonnal nem rendelkezek.

5./ Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosultak részére rendelkezésre álló határidő eredménytelenül leteljen, erre tekintettel a felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződést függő hatállyal kötötték meg a kifüggesztési eljárás eredményes eltelteig. Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatálybalépéséhez az illetékes jegyző előtti 30 napos elővásárlási jog jogosultak felhívására kifüggesztéses eljárás, felek szempontjából eredményes eltelté szükséges.

6./ Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a tulajdonváltás átvezetésére vonatkozó földhivatali eljárásban a jogi képviselő ellátásával, az elővásárlási eljárás lebonyolításával megbízzák és meghatalmazzák dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvédet (Fekete-Szabó Ügyvédi Iroda, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.), amely megbízást, meghatalmazást az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogad.

7./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

8./ Felek a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügyletkezeléshez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

Jelen szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Szeged, 2026. május 7.

Zelovics Dóra
Eladó

Ólfványi Róbert
Vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2026. május 7. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026.09.03.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026.09.04.
utolsó napja: 2026.10.05.
A fenti határidő jogvesztő!
A kormányzati portálról történő levétel napja:
.....

Dr. Fekete-Szabó Tamás
Ügyvédi Iroda
6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Mobil: 30-262-0009
Adószám: 19561542-01
KASZ: 3-0-9992