

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

SEREGÉLY IMRE

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely és idő:

Személyi azonosító:

Lakcím: 6077 Orgovány, Akácfa utca 15.

Állampolgárság: magyar

Adóazonosító jel:

Személyi igazolvány szám:

mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal		
Földhivatali Főosztály		
Érk. dátuma: 2026 AUG 12	Érk. száma:	
Ikt. dátuma:	Ikt. szám: 594826	
Melléklet: db	Előirat száma:	Ügyintéző:

másrészről

SEREGÉLY ZSOLT

Születési név: .

Anyja neve:

Születési hely és idő:

Személyi azonosító:

Lakcím: 6000 Kecskemét, Ballószög tanya 26.

Állampolgárság: magyar

Adóazonosító:

Agrárkamrai nyilvántartási szám:

Személyi igazolvány szám:

mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. 1.1.

Eladó tulajdonát képezi 1/2 tulajdoni hányadban az **Orgovány külterület 0358/4** helyrajzi számú **4406 m²** területű, **0.57 AK** kataszteri tiszta jövedelmű, **kivett tanya, szántó** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 1.**), amelynek **a)** alrészlete 2580 m² területű, **kivett tanya** megnevezésű alrészlet, **b)** alrészlete pedig 1826 m² területű, 0.57 AK kataszteri tiszta jövedelmű, 7. minőségi osztály **szántó** művelési ágú alrészlet.

Az Ingatlan 1. természetben **6077 Orgovány, Alsójárás tanya 193.** szám alatt fekszik.

Az Ingatlan 1.-et **terheli** a tulajdoni lap **III/1.** sorszáma alatt az **MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft.** (székhely: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) javára az Ingatlan 1. vázrajzban meghatározott 18 m² nagyságú területére bejegyzett **vezetékjog**.

1.2.

Eladó tulajdonát képezi a tulajdoni lap **II/27.** és **II/30.** sorszáma alatt **összesen 6335/45120** tulajdoni hányadban (a II/27. sorszám alatt: 2805/45120, a II/30. sorszám alatt pedig 3530/45120 tulajdoni hányadban) az **Orgovány külterület 0358/2** helyrajzi számú **5409 m²** területű, **14.12 AK** kataszteri tiszta jövedelmű, 4. minőségi osztályú **szőlő** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 2.**)

Seregély Imre
Eladó

Seregély Zsolt
Vevő

dr. László Tamás
ügyvéd

Kecskemét, 2026. augusztus 14.

Az Ingatlan 2. Eladó tulajdoni hányada **tehermentes**.

2. **Eladó eladja, Vevő pedig 1/2, illetve 6335/45120 tulajdoni hányadban megvásárolja az 1. pontban feltüntetett Ingatlanokat, azok minden jogi és természetes tartozékával együtt, megtekintett állapotban.**

Szerződő felek az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanok vételárát összesen **1.800.000,- Ft azaz egymillió-nyolcszázezer forintban** határozzák meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok **nem** egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre.

Az Ingatlan 1. 1/2 tulajdoni hányadának vételára 1.500.000,- Ft azaz egymillió-ötszázezer forint, ezen belül az a) kivett tanya alrészletre eső vételár 1.400.000,- Ft., azaz egymillió-négyszázezer forint, a b) szántó alrészletre eső vételár 100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint.

Az Ingatlan 2. 6335/45120 tulajdoni hányadának vételára 300.000,- Ft azaz háromszázezer forint, ezen belül a földre eső vételár 250.000,- Ft., azaz kétszázötvenezer forint, a szőlő ültetvényre eső vételár pedig 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint.

A vételár meghatározására a jelenlegi érték- és forgalmi viszonyok és az Ingatlanok állapotának figyelembevételével került sor. Felek a jelen szerződésben rögzített vételár feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő megtámadásának lehetőségét kifejezetten kizárják (Ptk. 6:98. § (2) bekezdés).

3. **A vételár megfizetésére nézve a felek a következőkben állapodnak meg:**

Vevő a teljes vételarat jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, ügyvédi letét alkalmazásával, a Fétv. 8. § (2) bekezdése szerint készpénzben teljesíti Eladó kezeihez.

Eladó a teljes vételárnak az eljáró ügyvédtől történő készpénzben átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

4. **Eladó a közreműködő ügyvéd által az E-ING Rendszeren keresztül 2026. augusztus 14. napján lekért INYER/TULLAP/20260814/135 és INYER/TULLAP/20260814/139 megrendelési számú e-hiteles tulajdoni lapokkal igazolja az Ingatlanok tulajdonjogát, továbbá azt, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok – a jelen szerződés 1. pontjában felsorolt terheken felül – per-, igény és tehermentesek, és ezért szavatosságot vállal. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanok megfelelnek a törvényes és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, rendeltetésszerű használatra alkalmasak, rejtett hibájukról tudomása nincs. Eladó kijelenti, hogy a Vevő számára az Ingatlanokat érintő összes lényeges tulajdonságról tájékoztatást adott. Eladó szavatol azért is, hogy a jelen jogügylet nem minősül fedezetelvonó szerződésnek, a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést vagy kötelezettséget, amelyben Eladó félként szerepel, vagy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozna. Felek tudomásul veszik, hogy az Eladó kizárólagosan viseli a felelősséget nyilatkozatai helytállóságáért.**

Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapja széljegymentes.

5. **Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja értelmében földnek minősülnek.**

A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek

Seregély Imre
Eladó

Seregély Zsolt
Vevő

dr. László Tamás
ügyvéd

aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha a **23. § (1) bekezdése** szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - **végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.** A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi az eladó részére, ha az adásvételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Földforgalmi törvény 7. § értelmében jelen adásvételi szerződést az illetékes Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnak, mint mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia. A hatósági jóváhagyás során a mezőgazdasági igazgatási szerv meg kell, hogy keresse a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarát állásfoglalás kiadása végett. A hatósági jóváhagyási eljárás időtartama általában a szerződés megkötését követően **minimum 5 hónap.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) **6:118. §** értelmében, ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg.

6. **Vevő kijelenti, hogy mindkét Ingatlan esetében elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdése alapján, mint a földben legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.**

Elővásárlási joga alátámasztásául Vevő kijelenti, hogy tulajdonrészét törvényes örökléssel szerezte mindkét Ingatlanban Seregély István örökhagyótól, Dr. Prikidánovics Dóra kecskeméti közjegyző

számu jogerős hagyatékátadó végzése alapján, így a Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdésének utolsó mondatára tekintettel a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökhagyó tulajdonát képezte, aki pedig 1975. év óta tulajdonos volt az Ingatlanokban.

7. **Az Ingatlanokat Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül bocsátja Vevő birtokába, rendeltetésszerű használatra alkalmas**

Seregély Imre
Eladó

Seregély Zsolt
Vevő

dr. László Tamás
ügyvéd

állapotban. Vevő a birtokbavételtől kezdődően viseli az Ingatlanok terheit és szedi azok hasznait, valamint viseli a kárveszélyt.

Felek rögzítik, miszerint a birtokbaadással valósul meg az Ingatlanok birtokának az Eladó által a Vevőre történő átruházása, Eladó ezáltal ruhazza át Vevőre az Ingatlan birtokát.

A birtokbaadásakor a felek **jegyzőkönyvet vesznek fel**, mely tartalmazza a birtokbaadás-birtokbavétel (birtokátruházás) tényét, az esetleges közműóra-állásokat és a birtokbaadás szempontjából lényegesnek minősített egyéb tényeket. Eladó a birtokbaadásig köteles az Ingatlanokhoz kapcsolódó díjak és költségek (pl. közszolgáltatási díjak) maradéktalan kiegyenlítésére.

Eladó szavatolja, hogy a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában rögzítetteken felül az Ingatlanokon a birtokbaadást követően senkinek nem áll fenn semmilyen jogcímen, az Ingatlanok használatát lehetővé tévő jogosultsága. **Eladó szavatolja**, hogy az Ingatlanok birtokbaadását követően sem természetes, sem jogi személynek nincs az Ingatlanokon sem állandó, sem ideiglenes bejelentett lakcíme, székhelye, telephelye – illetve **15 (tizenöt) napon** belül intézkedik ezen személyek kijelentésére –, továbbá az Ingatlanok semmilyen polgári jogi, vagyoni jogi és gazdasági ügyletnek nem szolgálnak fedezetül.

8. Amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását bármely okból megtagadja, **Felek az eredeti állapotot állítják helyre.**
9. **Felek kijelentik**, hogy **cselekvőképese magyar állampolgárok**, tulajdonszerzési, nyilatkozattételi képességük nem korlátozott, és a magyar nyelvet mindannyian értik. Kijelentik, hogy jelen szerződés személyes adataikat helyesen tartalmazza.
Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés szerinti ingatlanszerzése jogszabályi tilalom vagy korlátozás alá nem esik.

Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő magyar állampolgár, az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetén a tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága **nem haladja meg a 300 hektárt**, a birtokában lévő föld területnagysága pedig az 1200 hektárt.

Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésének megfelelően **kötelezettséget vállal arra**, hogy a földek használatát másnak **nem engedi át**, azokat maga használja, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja.**

Amennyiben a föld harmadik személy használatában van, Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének megfelelően **kötelezettséget vállal arra**, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítja meg**, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő nyilatkozik arról, hogy **nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása)**, és a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) végrehajtásáról rendelkező 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 42. § tekintettel nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

10. Jelen szerződés vonatkozásában **minden költséget**, így az ügyvédi munkadíjat és a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díját is Vevő viseli.
11. **Eladó jelen szerződés aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy az Ingatlan 1. 1/2 tulajdoni hányadáról és az Ingatlan 2. 6335/45120 tulajdoni

Seregély Imre
Eladó

Seregély Zsolt
Vevő

dr. László Tamás
ügyvéd

hányadáról a tulajdonjoga törlésre kerüljön, és Ingatlanok ezen tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjogát az illetékes ingatlanügyi hatóság adásvétel jogcímén bejegyezze.

12. Felek a jelen szerződés aláírásával **megbízást és meghatalmazást** adnak **dr. László Tamás ügyvéd** (székhely: 6000 Kecskemét, Hornyik János körút 4. I/4.) részére a jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, továbbá, hogy az illetékes **Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal**, mint **mezőgazdasági igazgatási szerv** előtti **földforgalmi hatósági jóváhagyási eljárásban** a jóváhagyási kérelem benyújtása és szerződés hatósági jóváhagyása, továbbá **Orgovány Nagyközség Jegyzője** előtt, a **Nemzeti Agrárgazdasági Kamara** előtt, valamint az illetékes **ingatlanügyi hatóság** előtt **az ingatlan-nyilvántartási eljárásban** a felek képviseletében **Eladó tulajdonjogának törlése és Vevő tulajdonjogának bejegyzése** iránt eljárjon. Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, külön tényvázlat vagy megbízás írásba foglalását nem kéri.

Közreműködő ügyvéd nyilatkozik arról, hogy a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával **megbízta és meghatalmazza** dr. László Tamás ügyvédet, hogy az Ingatlan tulajdonjogának jelen adásvételi szerződéssel történő megszerzésének **illetékkiszabásra történő bejelentése** érdekében az adásvételi szerződéshez kapcsolódó B400 (elektronikusan B400E) nyomtatvány **Nemzeti Adó- és Vámhivatal** részére történő személyes vagy elektronikus (Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás) **benyújtásával**, vagy a mindenkor hatályos lehetőségek által biztosított egyéb módon a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, illetőleg annak illetékes igazgatósága előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd a tulajdonjog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. Dr. László Tamás ügyvéd nyilatkozik arról, hogy a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

13. Felek tudomásul veszik, miszerint hatályos jogszabályi rendelkezés értelmében kötelesek adó-azonosítószámuk bejelentésére, az erre rendszeresített nyomtatványon.
14. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is a szerződés alapján minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek, amely jelen szerződés teljesedésbe meneteléhez szükséges.
15. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: **Pmt.**) foglaltak alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. **A Felek a Pmt. alapján kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el.** Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy az ügyfél-átvilágítás megtörtént, a Felek adatait személyesen ellenőrizte. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti átvilágítás során bemutatott személyi okmányairól, okiratokról másolatot kell készítenie és személyes adataikat rögzítenie kell (akár elektronikus formában is), a megbízás teljesítése keretében kezelnie kell. Az adatkezelés jogalapja az Európai Parlament és a Tanács a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679/EU rendelet (GDPR) 6. Cikk (1) bekezdésének c) pontja szerinti jogi kötelezettség teljesítése. A felek adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolása a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján. Felek a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzata által megkívánt azonosító lapot kitöltötték és az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt aláírták.

Seregély Imre
Eladó

Seregély Zsolt
Vevő

dr. László Tamás
ügyvéd

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezései az irányadók. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd valamennyi, a jogügylettel kapcsolatos felvilágosítást a számukra megadta. A szerződő felek ennek megfelelően kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba.

A jelen szerződés 8 eredeti, 3 lapból és 6 számozott oldalból és 16. pontból álló, egymással szó szerint megegyező példányban készült, amelyből 1 példány földforgalmi biztonsági okmányon szerkesztett példány.

A szerződő felek a szerződést közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá, amely aláírásukkal elismerik, hogy 1-1 példány szerződést átvettek.

Kecskemét, 2026. augusztus 14.

Seregély Imre
Eladó

Seregély Zsolt
Vevő

Alulírott dr. László Tamás ügyvéd (KASZ: 36075555 székhely: 6000 Kecskemét, Hornyik János körút 4. I/4.) felek által meghatalmazott jogi képviselő igazolom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a Felek azt a személyi azonosságuk igazolása után előttem írták alá, ezért azt ellenjegyzem. Nyilatkozom arról is, hogy megfelelek a vonatkozó törvényi és egyéb előírásokban és szabályzatban meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Kecskemét, 2026. augusztus 14.

DR. LÁSZLÓ TAMÁS
Ügyvéd
6000 Kecskemét, Hornyik J. krt. 4. I/4.
Telefon: +36 20 / 576-0010
Adószám: 55299231-1-23
Számlaszám: 11732002-23547470
KASZ: 36075555

dr. László Tamás
ügyvéd

Az előjegyzés időpontja: 2026. 09. 03.
A közzététel kezdő napja: 2026. 09. 04.
Az elővásárlási jogok jognyilatkozatának megadására nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 10. 05.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 10. 06.

Dr. Kiss Viktória jogász képviselő: Vagy



Seregély Imre
Eladó

Seregély Zsolt
Vevő

dr. László Tamás
ügyvéd

Kecskemét, 2026. augusztus 14.