

Kifüggesztés napja: 2026.09.03.
Közlés kezdő napja: 2026.09.04.
Levétel napja: 2026.10.06.
Határidő utolsó napja: 2026.10.05.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Asztalos Bence (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED]

[REDACTED] személyi szám: [REDACTED] adóazonosító: [REDACTED] szig. szám: [REDACTED]

magyar állampolgár) [REDACTED] szám alatti lakos mint 1/1 tulajdoni hányad **eladó**,

másrészről

Török Stefi (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED]

[REDACTED] személyi szám: [REDACTED] adóazonosító: [REDACTED] szig. szám: [REDACTED] magyar

állampolgár) [REDACTED] szám alatti lakos mint 1/2 tulajdoni hányad **vevő**,

Török Nikoletta (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED]

[REDACTED] személyi szám: [REDACTED] adóazonosító: [REDACTED] szig. szám: [REDACTED]

magyar állampolgár [REDACTED] szám alatti lakos mint 1/2 tulajdoni hányad **vevő**

mindkét vevő törvényes képviselőjében: **Török Pál Nándor** (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]

[REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED] személyi szám: [REDACTED] szig. szám: [REDACTED]

[REDACTED] magyar állampolgár) [REDACTED] szám alatti lakos és **Virgoncz Tímea Tünde**

(születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED]

[REDACTED] személyi szám: [REDACTED] szig. szám: [REDACTED] bank [REDACTED]

[REDACTED] szám alatti lakos

között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1. Szerződés tárgya

1.1. Az eladó 1/1 arányban tulajdonosa az **Ópusztaszer, külterület 0251/7 hrsz.**, természetben **6767 Ópusztaszer Kis-Zer 260.** szám alatti a) „kivett tanya” megnevezésű, 704 m² területű és b) „szőlő” megnevezésű, 2713 m² területű mindösszesen 3417 m² területű ingatlanak.

1.2. Az ingatlanra a MOL Nyrt. javára bányaszolgalmi, vízvezeték szolgalmi és vezetékJogok, valamint az Földgázszállító Zrt. javára 1386+1643+2076m² területre bányaszolgalmi jogok vannak bejegyezve, továbbiakban az ingatlan per-, teher-, széljegy- és igénymentes, amely tényeket az eladó tulajdoni lappal igazolja.

1.3. Az eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy a vevőket az ingatlanokkal való rendelkezésben semmi sem akadályozza vagy korlátozza.

1.4. Az eladó nyilatkozik, hogy nem tud olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, ill. bejegyezhető jogról vagy tényről, amely a tulajdoni lapokon nincs feltüntetve, vagy amelynek bejegyzése folyamatban lenne és a vevők tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

1.5. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanokon semmilyen közüzemi, illetve egyéb lejárt tartozás nincs, vagy ha van, akkor azt haladéktalanul rendezi.

1.6. Az eladó kijelenti továbbá, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok vevők számára ismeretlen hibájáról nincs tudomása, a szerződés szerinti, használt ingatlantól elvárható hibátlan teljesítésért szavatol.

1.7. Az eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlanok gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsenek nyilvántartva, nem állnak bírói zár alatt, illetve nem képezik hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem részei, nem fedezetei.

1.8. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, visszavásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

1.9. A felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy az NFK-nak, illetve másoknak a megjelölt ingatlanra nézve elővásárlási joguk lehet, aminek az eljárásával kapcsolatban jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédet bízák meg.

1.10. A vevők kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében **elővásárlásra nem jogosultak**.

1.11. Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlant jelenleg nem terheli földhasználati szerződés, és nem áll harmadik személy használatában, földhasználó nincs bejelentve.

Zádori Ügyvédi iroda
Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06
Banksz.: 11600006-00000001-96782762
KASZ: 36071614
Ellenjegyzem Szegeden, 2026. augusztus 17. napján
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (KASZ: 36071614)



1.12. A vevők a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint nyilatkoznak és vállalják, hogy a tulajdonszerzést követő 30 napon belül saját magukat földhasználóként a földhasználati nyilvántartásba bejegyeztetik.

2. Vételár

Az eladó ezennel eladja, a vevők pedig 1/2-1/2 arányban megvásárolják az általuk megtekintett és ismert állapotban lévő, 1. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított **4.500.000-Ft**, azaz **négymillió-ötszázezer forint** vételárért (amely összegből tanyaépület vételára 4.200.000.-Ft, míg a föld vételára 300.000.-Ft). Az ingatlanon ültetvény nem található. Ezen vételarat a vevők jelen szerződés aláírásakor fizetik meg 1.000.000.-(egymillió) forintot az eladó fent megjelölt bankszámlájára történő fizetési kérelem útján, 3.500.000.-(hárommillió-ötszázezer) forintot pedig 2026. szeptember 17-ig szintén fizetési kérelem útján. Az eladó az 1.000.000.- Ft számláján történő jóváírását aláírásával elismeri és nyugtázza. A vételárból a felek **450.000.-Ft**, azaz **négyszázötvenezer forint** összeget **foglalónak** tekintenek ismerve a foglaló jogi természetét, amelyről külön okiratban tájékoztatást kaptak.

3. Ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

3.1. **A felek feltétlenül és visszavonhatatlanul kéri az eljáró illetékes járási földhivatali osztályt**, hogy az Inyvt. 48. § (1) a) pontja, és e törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a alapján az ingatlan tulajdoni lapjára **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen jegyezze be** a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapiig.

3.2. Az eladó, mint Letevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél, mint Letéteményesnél teljesítési letétbe helyezik a vevők, mint Jogosultak javára szóló Tulajdonjog átruházási nyilatkozatot. Erre tekintettel jelen szerződést a felek egyben letéti szerződésnek is tekintik.

3.3. Letevő és Jogosultak felhatalmazzák és kötelezik Letéteményest, hogy a Tulajdonjog átruházási nyilatkozatot ellenjegyezze, majd az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtsa a vételár hiánytalan kifizetését hitelt érdemlő módon igazoló eredeti okirat, így különösen az erről szóló átvételi elismervény vagy bankigazolás kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül.

3.4. Amennyiben Letevő vagy Jogosultak az adásvételi szerződésben biztosított joguknál fogva elállnak az adásvételi szerződéstől (felbontás) és erről hitelt érdemlően érdemben tájékoztatják Letéteményest, Letéteményes köteles a nála letétbe helyezett Tulajdonjog átruházási nyilatkozat valamennyi eredeti példányát megsemmisíteni. Egyebekben Letevők a nyilatkozatot nem követelhetik vissza, azzal nem rendelkezhet.

3.5. Letéteményes igazolja, hogy a Tulajdonjog átruházási nyilatkozatot letétbe vette, kijelenti, hogy a letét kezeléséért külön ellenértéket nem köt ki, a letéttel kapcsolatban egyéb költség nem merül fel. Nyilatkozik továbbá, hogy az ügyvédi iroda a letét őrzési feltételeinek megfelel.

3.6. Letéteményes nyilatkozik, hogy helyettes ügyvédként dr. Papp Erika egyéni ügyvéd (székhely: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 18/A fsz.1., KASZ: 36066817) járhat el.

4. Termőföldekre vonatkozó rendelkezések

4.1. A vevők nyilatkoznak, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerint **nem minősülnek földművesnek**, részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

4.2. A vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. 10 – 15. §-aiban foglalt feltételeknek megfelelnek:

- az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum, illetve a birtokmaximum mértékét nem haladják meg;
- vállalják, hogy a Földforgalmi tv. 13. §-ában foglalt rendelkezéseknek megfelelően a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják;
- nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk, illetve velük szemben a

szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

5. Birtokátruházás

Az ingatlan birtokának átruházása 2026. augusztus 13-án megtörtént. Az ingatlant az eladó a megtekintett állapotban, törvényes tartozékokkal és alkotórészekkel együtt adta át a vevőknek. Az ingatlan jelenleg közművekkel nem rendelkezik. A felek megállapodnak abban, hogy a kialakított vételár részeként az eladó vállalja a villamosenergia-szolgáltatás visszakötésének haladéktalan, illetve az adott körülmények között tőle elvárható legrövidebb időn belüli ügyintézését. A visszakötéssel kapcsolatos valamennyi költség az eladót terheli. A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a villanyközmű bekötésétől számított 15 napon belül eljárnak a közüzem felé annak átíratása végett. A vevők tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőkre átruházza, a vevők a birtokátruházás napjától kezdve szedik a dolog hasznait, viselik terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senki sem lehet kötelezni.

A vevők kijelentik, hogy az ingatlant elfoglalva a következő munkákat fogják elvégezni a kifüggesztési eljárás lezárásáig: külső nyílászáró csere, parkettázás, hálózás, glettelés, festés, tetőjavítás a beázás miatt.

6. Vegyes és záró rendelkezések

6.1. A vevők tudomással bírnak arról, hogy ezen jogügylet kapcsán felmerülő költségek őket terhelik (illeték, földhivatali eljárási díj).

6.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés kapcsán felmerülő adójogi rendelkezéseket ismeri, aminek részleteiről külön okiratban tájékoztatást kapott.

6.3. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készítsen, hozzájárulnak továbbá személyazonosságuknak és okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez, valamint ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat az ügyvédi megbízás teljesítése keretében kezelje. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen jogügyletük, és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe.

6.4. Nincs szükség a gyámhatóság jóváhagyására a Ptk. 2:15. § (1) c) pontjának értelmében, amennyiben a kiskorú tehermentesen szerez ingatlant.

6.5. Felek a jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, jelen szerződésük céljának elérése során kötelesek jóhiszeműen eljárni, egymással együttműködni, jelen szerződésben, illetve a jogszabályokban meghatározott jogokkal való visszaéléstől tartózkodni, egymást rendszeresen tájékoztatni.

6.6. A szerződő felek kifejezetten vállalják, hogy a jelen szerződés rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják, és valamennyi szükséges jogcselekményt, illetve nyilatkozatot haladéktalanul megteszik. Amennyiben a jelenszerződésben körülírt cél eléréséhez bármely fél részéről további eljárási cselekmény, nyilatkozat szükséges, úgy azt a Felek kötelesek a másik fél kérésére 8 naptári napon belül kiadni.

6.7. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés módosítása a későbbiekben szükségessé válik, Felek azt akként módosítják, hogy az adásvétel teljesülését gátló körülmények elháruljanak. Felek megegyeznek, hogy jelen szerződés módosítása csak írásban, kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával érvényes.

6.8. A vevők törvényes képviselői kölcsönösen meghatalmazzák egymást, hogy ezt követően ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatban egymás helyett és nevén teljes jogkörben eljárjanak, így különösen, de nem kizárólagosan esetleges szerződésmódosítás, vételár-rész átvételi nyilatkozat aláírása tekintetében.

6.9. A Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az energetikai minőséget értékelő okiratról a tájékoztatást megkapták.

6.10. A felek ezen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az abban esetlegesen tévesen feltüntetett személyi adatok és más elírások javításával, kiegészítésével, továbbá a Földhivatal felé történő eljárással és képviseléssel – a NAV adatlap benyújtásával együtt – a Zádori Ügyvédi Irodát, dr. Zádori Szabolcs ügyvédet (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.) bízák/hatalmazzák meg. Meghatalmazott ügyvéd ezen meghatalmazást elfogadja. A bejegyző határozatok átvételére a meghatalmazás nem terjed ki. Szerződő felek és eljáró ügyvéd jelen szerződés kapcsán együttesen kérik, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemmel egyező ingatlan-nyilvántartási határozat esetén a

Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06

Banksz.: 11600006-00000001-96783

Ellenjegyzem Szegeden, 2026. augusztus 17. napján
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (KASZ: 36071614)



tulajdonjogbejegyző határozat az illetékes járási földhivatal által közvetlenül a szerződő felek részére kerülően megküldésre az eljáró jogi képviselő egyidejű értesítése mellett.

6.11. Jelen szerződés nem szabályozott kérdéseiben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Az eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, a vevők cselekvőképtelen és korlátozottan cselekvőképesek, kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződéshez az adatokat ők szolgáltatták, azok a valóságnak megfelelnek. A törvényes képviselők a kiskorúak által jelen adásvételi szerződés megkötésével tett jognyilatkozathoz kifejezetten hozzájárulnak.

Felek a fenti szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Szeged, 2026. augusztus 17.

Asztalos Bence

1/1 tulajdoni hányad eladó

Török Stéfi

1/2 tulajdoni hányad vevő és
törv. képvis. **Virgoncz Tímea**
Tünde és Török Pál Nándor

Török Nikolett

1/2 tulajdoni hányad vevő és
törv. képvis. **Virgoncz Tímea**
Tünde és Török Pál Nándor

Ellenjegyzem Szegeden, 2026. augusztus 17. napján,
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (KASZ: 36071614).

Zádori Szabolcs ügyvédi iroda
Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06
Banksz.: 11600006-00000001-96782762
KASZ: 36071614