

Dr. Heffner-Varga Éva ügyvéd
Székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/a.
Aliroda: 6721 Szeged, Juhász Gyula u.12/b.
tel: +36-70-208-43-58
email: drvarga.eva@t-online.hu

2026 SZEP 15.

546'001

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kovács Ferenc** sz.n. (szül.: , an.:
 szem.a.j.: adóazonosító jele szig.sz.: 6636 Mártély,
 Kinizsi u.18. szám alatti lakos, , magyar állampolgár, mint **Eladó**;

másrészről **Hatala Mihály László** sz.n. (szül.: , an.:
 szem.a.j.: adóazonosító jele: szig.sz.: földműves
 nyilvántartásába vételi határozat száma: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási
 száma: , regisztrációs száma: 6800 Hódmezővásárhely, Gerle u.6. szám alatti
 lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Szerződés tárgya

1.1.Szerződő felek megállapítják, hogy Kovács Ferenc Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Hódmezővásárhely külterület 0348/21 helyrajzi számú**, „szántó” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 1. min.o., összesen 3679 m2 területű, 15.97 Ak értékű ingatlan. Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes.

1.2. Felek megállapítják továbbá, hogy Kovács Ferenc Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Hódmezővásárhely külterület 0348/22 helyrajzi számú**, „szántó” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 1. min.o., összesen 2765 m2 területű, 12.00 Ak értékű ingatlan. Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes

2.1. Eladó ezennel a per-, igény és tehermentességért szavatosságot vállalva, összes alkotórészével és tartozékával együtt, úgy ahogy a mai napon áll, örökre és visszavonhatalanul eladja az 1.1. pontban meghatározott **Hódmezővásárhely külterület 0348/21 helyrajzi számú** ingatlana 1/1 tulajdoni hányadát valamint az 1.2. pontban meghatározott **Hódmezővásárhely külterület 0348/22 helyrajzi számú** ingatlana 1/1 tulajdoni hányadát; a vevő pedig megvásárolja az általa ismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az összes beépített felszerelésével és tartozékával együtt, a kölcsönösen kialakított összesen **3.500.000.-Ft**, azaz Hárommillió Ötszázezer forint vételárért, adásvétel jogcímén, 1/1 arányú tulajdonjoggal.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok értékesítése **dologösszesség keretében történik tekintettel a 2013.évi CXXII. Törvény 19.§ (5) bekezdés a) pontjában foglaltakra**, mivel azok egymással szomszédosak. Szerződő felek rögzítik, hogy a fent felsorolt ingatlanok egybefoglalt vételára: **3.500.000.-Ft**, azaz Hárommillió Ötszázezer forint.

Szerződő felek kiemelik, hogy a **3.500.000.-Ft** vételár egybefoglalt vételár, azonban a 2013.évi CXXII. törvény 8/A.§ (4) bekezdésében foglaltaknak eleget téve az alábbiak szerint határozzák meg a szerződés tárgyát képező ingatlanok ellenértékét külön-külön, figyelemmel a (3) bekezdésében foglaltakra is:

- a **Hódmezővásárhely külterület 0348/21 helyrajzi számú ingatlan** 1/1 tulajdoni hányadának ellenértéke: 2.000.000.-Ft, azaz Kettőmillió forint;

- a **Hódmezővásárhely külterület 0348/22 helyrajzi számú ingatlan** 1/1 tulajdoni hányadának ellenértéke: 1.500.000.-Ft, azaz Egymillió Ötszázezer forint;

Szerződő felek megállapítják, hogy földterületeken ültetvény, felépítmény nincs és agrotechnikai létesítmény sem található.

Kovács Ferenc Eladó

Hatala Mihály László Vevő

Zárókérdés:

A szerződés közzététel napja: 2026 SZEP 3 0

A szerződés kezdőnapja: 2026 OKT. 0 1

A szerződés hatályos napos jogvesztő határidő utolsó napja: 2026 OKT 3 0,

A szerződés levéltári napja: 2026 OKT 3 1.

Dr. Heffner-Varga Éva

ügyvéd

6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A.

Mobil: 06 70/208-4358

Adószám: 5204619, 1-26

DVA

aláírás

2.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat közösen állapították meg, azt korrekt és reális piaci árnak tartják, amelyre tekintettel a jelen szerződést érintő, feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

Vételár megfizetése

Felek a vételár megfizetésével kapcsolatosan az alábbiakban állapodnak meg:

3.1. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen okirat hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül megfizeti az Eladó részére a szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes vételárat, azaz összesen 3.500.000.- Ft-ot, azaz Hárommillió Ötszázezer forintot átutalással. Eladó a jelen okirat aláírásával akként rendelkezik, hogy a teljes vételár megfizetését a saját nevében lévő, Banknál vezetett számu számlájára kéri teljesíteni, amely számlára történő teljesítést saját kézhez történő, szerződésszerű teljesítésnek tekint.

Birtokbaadással kapcsolatos rendelkezések

4.1. Szerződő felek rögzítik, hogy vétel tárgyát képező ingatlanok birtokba adására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, azzal kölcsönös és egyidejű teljesítéssel kerül sor. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok saját használatában vannak, nincsenek bérbeadva. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően húzza az ingatlanok hasznait és viseli azok terheit. A tulajdonjoggal kapcsolatos jogok és kötelezettségek a tulajdonjog bejegyzésétől kezdve illetik és terhelik a vevőt. A szerződés a szerződő felek között az aláírástól hatályos és a jóváhagyással válik érvényessé. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó átruházza a mezőgazdasági vagyoni értékű jogokat is az adásvétellel, így a történelmi bázis jogosultságot, valamint a vadászati jogot is. Felek a birtoklással kapcsolatosan mást rögzíteni nem kívánnak.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1. Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanokra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a szerződés tárgyát képező **Hódmezővásárhely külterület 0348/21 helyrajzi számú és a Hódmezővásárhely külterület 0348/22 helyrajzi számú** ingatlanokra 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Hatala Mihály László Vevő javára - a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 3 (három) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, amelyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

5.2. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte a külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog - adásvétel jogcímén - a **Hódmezővásárhely külterület 0348/21 helyrajzi számú és a Hódmezővásárhely külterület 0348/22 helyrajzi számú** ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön Hatala Mihály László Vevő javára és ezzel egyidejűleg az Eladó kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy az ő tulajdonjoga törlésre kerüljön a szerződés tárgyát képező ingatlanokról.

5.3. Szerződő felek felhatalmazzák ügyintéző ügyvédet, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre került az Eladó részére, úgy a bejegyzési engedélyt ügyintéző ügyvéd jogosult és köteles benyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz. Eladó a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul értesíti okirat szerkesztő ügyvédet a drvarga.eva@t-online.hu email címre küldött elektronikus üzenetben megküldött nyilatkozattal és felhatalmazza ügyintéző ügyvédet, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre került a jelen okiratban rögzített számlaszámra, úgy a bejegyzési engedélyt ügyintéző ügyvéd benyújthatja a Földhivatali Osztályhoz.

Kovács Ferenc Eladó

Hatala Mihály László Vevő

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely Bakay u. 17/A.
Mobil: 06 70/208-4358
Adószám: 5304519. 7-26

Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően – banki igazolással - igazolni eljáró ügyvéd felé. Alulírott letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállalok arra, hogy a teljes vételár megfizetését követően a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtom. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ezen pontban rögzítetteket egyben letéti szerződésnek is minősítik. Felek közösen kérik a fenti változás Földhivatali átvezetését a tulajdonjog bejegyzési engedély becsatolását követően, melynek fogantatosítására mindannyian kifejezetten engedélyt adnak.

Szavatossági vállalások

6.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az átruházásra a per, igény és tehermentességért szavatosságot vállalva kerül sor.

6.2. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy – a jelen szerződésben rögzítetteken kívül - harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy az ingatlanok használatában bármilyen módon korlátozná. Eladó külön szavatolja azt is, hogy az ingatlanok nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyont, azokkal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban a Vevő tulajdonjog bejegyzésének időpontjáig nem tesz semminemű olyan nyilatkozatot, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, így különösen az ingatlanokat nem idegeníti el és nem terheli meg.

6.3. Eladó kijelenti, hogy az 1.1. pontban meghatározott ingatlanokat semmiféle, jelen szerződést megelőzően keletkezett adó- vagy köztartozás, illetőleg egyéb tartozás nem terheli. A tulajdonjog bejegyzésének időpontja előtt keletkezett esetleges tartozásokat Eladó köteles rendezni, és ezért kifejezetten szavatosságot vállal.

Elővásárlási jog

7.1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013.évi CCXII.tv. értelmében a Földforgalmi törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az adásvétel tárgyát képező földrészekre.

7.2. Szerződő felek mindketten büntetőjogi felelősségük tudatában jelentik ki azt, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a vevő ezen kívül azt is, hogy tulajdonszerzési képességgel rendelkezik, mivel a 1.1. és 1.2. pontban átruházott ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában levő termőföld nagysága - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - nem haladja meg a 300 ha-t, a birtokában levő termőföld területnagysága a megvett ingatlan területének beszámításával nem éri el az 1200 ha-t, a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem haladja meg a 6000-et, a fentiek értelmében a vevő tulajdonszerzése nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba a 2013.évi CCXII.Tv.16.§-a alapján. Alulírott vevő nyilatkozom, hogy nem rendelkezem részarány tulajdonnal.

7.3. A vevő kijelenti, hogy az adásvétel kapcsán - az egybefoglaltan értékesítésre kerülő - **Hódmezővásárhely külterület 0348/21 helyrajzi számú és Hódmezővásárhely külterület 0348/22 helyrajzi számú** ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog gyakorlására jogosult a 2013.évi CCXII. Törvény 18.§./1.bek. d.,pontja szerint, mint **helyben lakó földműves**.

A vevő kijelenti, hogy a 2013.évi CCXII.Tv. 5.§.7.pontjában meghatározott földműves feltételeinek megfelel, a Hódmezővásárhelyi Földhivatali Osztálysz.határozatával a földművesek nyilvántartásába felvette, agrár kamarai nyilvántartási száma:

Kovács Ferenc Eladó

Hatala Mihály László Vevő

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földekre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földekre a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) elővásárlási jogot nem alapított.

7.4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013.évi CXXII.törvény 21.§. /1/. bek. értelmében az egységes okiratba foglalt szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A szerződés közzétételre való alkalmasságát a mezőgazdasági igazgatási szerv állapítja meg végzéssel és egyidejűleg hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 2013.évi CXXII.tv. 7.§./1/.bek és 36.§./1/.bek. értelmében a szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv vagy az adásvételi szerződés bejegyzését az illetékes Földhivatali Osztály alaki vagy tartalmi hiba, illetve hiány miatt elutasítja, vagy visszautasítja – de a felek szerződésszegést nem követnek el – úgy ezen esetben a földhivatali elutasító határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül a jelen szerződést azonos tartalommal, azonos formában – kiegészítve vagy a hiányt pótolva – ismételtlen megkötik, és azt a földhivatalba új szerződésként benyújtják. Ezen nem várt esetben felek - sem egymással szemben, sem okiratszerkesztő ügyvéddel szemben - megtérítési vagy kártérítési vagy egyéb követelést nem érvényesíthetnek, és a már teljesített vételárreszek beszámításra kerülnek az újból megkötésre kerülő adásvételi szerződésben.

Kötelezettségvállalások

8.1.A vevő vállalja, 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 jogszabályban meghatározott kivétellel – más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vegyes rendelkezések

9.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő összes költség, így vagyonszerzési illeték, a Földhivatali Osztály részére fizetendő 10.600.-Ft/hrs igazgatási-szolgáltatási díj, valamint ügyvédi költség mind a vevő terhére képez, míg az ingatlanok esetleges tehermentesítése az eladó terhe. A vevő kijelenti, hogy az átruházott ingatlanokat mezőgazdasági tevékenység folytatása céljára vásárolta meg. A vevő mezőgazdasági tevékenységet folytató személy, aki vállalja, hogy a vásárolt földeket mezőgazdasági célra hasznosítja és azokat a birtokba adástól számított 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít. A vevő tudomással bír arról, hogy a földterület használatba vételét követő 30 napon belül földhasználati bejelentést tartozik tenni az illetékes Földhivatali Osztálynál.

9.2. Szerződő felek ezen szerződés aláírásával megbízzák és egyben meghatalmazzák dr.Heffner-Varga Éva ügyvédet (székhelye:6800 Hódmezővásárhely, Bakay u.1/A) a jelen adásvételi szerződés és az azzal kapcsolatos egyéb okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, és az illetékes földhivatal előtti eljárásban teljeskörű képviselőtükre, ideértve a kifüggesztési eljárást valamint a hatósági jóváhagyási eljárást is. Alulírott szerződő felek meghatalmazzuk tehát dr.Heffner-Varga Éva ügyvédet, hogy ezen ügyben képviselőtünk az ügyvédi jogszabályokban írt teljes jogkörrel ellássa, ideértve az illetékes Polgármesteri Hivatal, a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya és illetékes Földhivatali Osztályai előtti eljárást is, amely meghatalmazás magában foglalja a hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem nyomtatvány benyújtását és aláírását is.

Kovács Ferenc Eladó

Hatala Mihály László Vevő

Heffner-Varga Éva
 ügyvéd
 6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A.
 Mobil: 06 70/208-4358
 Adószám: 5904610-1-26

Alulírott ügyintéző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadom. A fenti okirat egyben az Ügyvédekéről szóló 2017. évi LXXVIII. tv.-ben szabályozott megbízásnak és tényvázlatnak is minősül, amely a Felek szerződési akaratát szó szerint tartalmazza.

9.3.A felek bemutatják az eljáró ügyvédnek személyi igazolványaikat, amelyek személyazonosságukat közhitelesen tanúsítják. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásai szerint az eljáró ügyvéd részére előírt személyazonosság ellenőrzési kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az eljáró ügyvédet a személyazonosító igazolványukról, a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról, valamint az adóazonosító jelüket igazoló igazolványukról készült fénymásolatoknak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére és hozzájárulnak személyazonosságuknak és okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez. A szerződő felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el.

A felek 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 szóló 2016/679 Rendelete (GDPR) előírásai szerint a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adataikat az eljáró ügyvéd a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezelje.

9.4.Felek egyezően kijelentik, hogy teljes körű jogügyletbiztonsági ellenőrzésükhöz hozzájárulnak, egyben nyilatkozzák, hogy eljáró ügyvédtől egyidejűleg a jogügylet-biztonsági, valamint a pénzmosás- és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló tájékoztatást megkapták, az abban foglaltaknak megfelelnek.

9.5.Eljáró ügyvéd az Ingatlanokat a Földhivatal elektronikus rendszeréből kikért tulajdoni lap alapján beazonosította, azokat a feleknek bemutatta.

Ezt az adásvételi szerződést felolvasás és megértés után helybenhagyólag írtuk alá, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt.

Hódmezővásárhely, 2026. szeptember 14.

Kovács Ferenc Eladó

Hatala Mihály László Vevő

Alulírott dr.Heffner-Varga Éva ügyvéd (székhelye:6800 Hódmezővásárhely, Bakay u.1/A, kamarai nyilvántartási száma:16-017101, KASZ:36061357) ezt az általam készített adásvételi szerződést és azon a szerződő felek aláírását a mai napon ellenjegyzem.

Hódmezővásárhely, 2026. szeptember 14.

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A.
Mobil: 06 70/208-4358
Adószám: 5904919-1-16