

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szabó Nikoletta sz.

(született:

, SZSZ.: , an.:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár) 6800 Hódmezővásárhely, Gyulai u. 33. szám

alatti lakos és

Szabó Szimonetta Maja sz.

(született:

, SZSZ.: , an.:

an.:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár) 6800

Hódmezővásárhely, Gyulai u. 33. szám alatti lakos, mint eladók (továbbiakban: **eladók**),

másrészről

Ozgyin Balázs sz.

(született:

, SZSZ.: , an.:

an.:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár, földműves nyilvántartásba vételi száma:

, kamarai azonosító száma:

6800 Hódmezővásárhely, Mester u. 90.

szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **vevő**) között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük adásvételi előszerződés megkötésére került sor 2025. szeptember 24. napján a Hódmezővásárhely külterület 0679/64 hrsz alatti ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyban, 2.800.000,- Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszázezer forint vételár ellenében, amely alapján, kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánításuk alapján az alábbi tartalommal kötnek végleges adásvételi szerződést:

1. Az adásvételi szerződés tárgya

1.1 Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az eladók egészhez viszonyítottan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ - ed arányú tulajdonát képező Hódmezővásárhely külterület 0679/64 hrsz. alatt felvett, szántó művelési ágú, 7447 m² területű, 31.01 AK értékű

- 1. minőségi osztályú, 5923 m² területű, 25,71 AK értékű,
- 2. minőségi osztályú, 1524 m² területű, 5,3 AK értékű, termőföld ingatlant.

1.2 Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának I/2. pontja alatti, 34551/1994.07.27. sz. bejegyző határozat: „Jogi jelleg: Kárpótlás”.

1.3 I/3. alatt 32365/2006.02.17. bejegyző határozat: „Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.”

2. A vételár, a vételár megfizetése

2.1 Vevő az 1.1. pontban körülírt ingatlant megtekintett állapotban, kizárólagos tulajdonába vásárolja meg eladóktól, a kölcsönösen kialakított 2.800.000,- Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszázezer forint vételár ellenében.

2.2 A vételár megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:

2.2.1. Vevő 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer forint vételárelőleget a Preambulumban hivatkozott előszerződés alapján megfizetett eladók részére átutalással, amelynek átadás átvételét a felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismernek és egyben nyugtáznak.

2.2.2. A fennmaradó 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forint vételár megfizetésére a közlési és engedélyezési eljárás befejezését követően, a helyi önkormányzat jegyzője által záradékolt, és az engedélyező hatóság által jóváhagyott Adásvételi Szerződés visszaérkezését követő 10 munkanapon belül kerül sor, akként, hogy 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forintot átutal Szabó Szimonetta Maja eladó Bank-nál vezetett száma bankszámlaszámára, valamint 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forintot átutal Szabó Nikoletta eladó Bank-nál vezetett száma bankszámlaszámára, amely teljesítési módot a felek jelen okirat aláírásával joghatályos teljesítésnek fogadnak el. Szerződő felek a fizetés ezen módját elfogadják joghatályos teljesítésnek.

Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladók fentiekben megadott bankszámlájára jóváírásra kerül.

Szabó Nikoletta
eladó

Szabó Szimonetta Maja
eladó

Ozgyin Balázs
vevő

Hegedűs Hegedűs Ügyvédi Iroda
Dr. Hegedűs Péter ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Gyulai u. 1. 2. lph. fszt. 1.
tel.: 06-70-3299-206
Szfsz.: 10700158-62927914-511000051
KASZ: 36061782

Záradék:
A Kormányzat honlapján történő közzététel napja: 2026. OKT. 06.
Közös közlés napja: 2026. OKT. 06.
Ezen szerződés hatályos utolsó napja: 2026. NOV. 06.

3. Az ingatlan birtokbaadása

Az 1.1 pontban körülírt ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor, amely időponttól kezdődően vevő húzza az ingatlan hasznait, viseli annak terheit és a kárveszélyt.

4. Szavatosság

Eladók az 1.1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és mindenfajta igénymentességéért szavatosságot vállal. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Adásvételi Szerződés tárgyát képező, 1. pontban meghatározott **Hódmezővásárhely külterület 0679/64 hrsz. alatti** termőföld ingatlan nincs harmadik személy használatában.

5. Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás,
bejegyzési engedély

5.1. Az Eladók a vételár megfizetésének módjára tekintettel kijelentik, hogy a teljes vételár-kifizetésének feltételéhez kötött feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlan tekintetében eladók egészhez viszonyítottan 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonjoguk törlésre, valamint vevő kizárólagos (1/1) tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén jelen szerződés alapján.

5.2. Eladók az egészhez viszonyítottan $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják, azzal, hogy a mai napon a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot (*tulajdonjogra vonatkozó bejegyzési engedély*) írnak alá, amelyet a jelen okiratot készítő ügyvéd irodájában letétbe helyeznek. Eljáró ügyvéd eladókkal letéti szerződést köt a bejegyzési engedély letétbe helyezéséről.

5.3. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy az ingatlanügyi hatóság tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be vevő javára az adásvétel tárgyát képező egész ingatlanra (vevői jog bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedély).

5.4. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetéséről haladéktalanul írásban értesítik eljáró ügyvédet, amennyiben erre nem kerül sor a teljesítést követő 3 munkanapon belül, azt vevő is igazolhatja hitelt érdemlő módon. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél általi hitelt érdemlő igazolását követően a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot tartalmazó bejegyzési engedélyt 3 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalba.

5.5. Felek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot határozott, a bejegyzés hatályától számított 6 hónapos időtartamra kötik, amely alapján kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a 6 hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból, azzal, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

6. A szerződéskötés költségei, illeték, adó

6.1 Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján a tulajdonosváltáshoz kapcsolódó adó- és illetékszabályokat megismerték, azt magukra nézve kötelezőnek tekintik. Vevő tudomásul veszi, hogy a hatályos jogszabályok szerint visszterhes vagyónátruházási illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke, illetve mértéke 4 %.

Vevő tudomásul veszi, hogy jelen Adásvételi Szerződés alapján illetékmentesség illetheti meg, az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén, ugyanis földművesnek minősül (földműves nyilvántartásba vételi száma: _____, kamarai azonosító száma: _____ és kijelenti,

hogy az Adásvételi Szerződéssel vásárolt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Tudomásul veszi azt is, hogy amennyiben vállalt kötelezettségeit megszegi, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Vevő tudomásul veszi, hogy valótlán tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az Adóhatóság a vevő terhére állapítja meg, mint ahogy tudomásul veszi azt is, hogy amennyiben a nyilatkozatban foglaltakat nem teljesíti, bármely feltétel hiányának beálltával termőföld átruházásából származó jövedelemnek kell tekinteni jelen Adásvételi Szerződésben meghatározott ellenértékét.

Szabó Nikoletta
eladó

~~Szabó Szimonetta Maja~~
eladó

Ozgyia Balázs
vevő

dr. Hegedűs Péter
ügyvéd

6.2 Szerződő felek rögzítik, hogy az Adásvételi Szerződés alapján adófizetési kötelezettség eladókat nem terheli tekintettel 5 éven túli tulajdonszerzésükre, illetve, hogy a tulajdonosváltáshoz kapcsolódó esetleges visszerhes vagyónátruházási illeték, amennyiben az illetékmentesség nem kerülhet alkalmazásra vevőt terheli, illetve a hivatkozott okiratok elkészítésével összefüggésben jelentkező ügyvédi munkadíjat és a tulajdonjog bejegyzésével összefüggő, ingatlanonként felmerülő igazgatási-szolgáltatási díjat vevő viseli.

7. Elővásárlási jog

7.1. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdonjog átruházására irányuló jogügylet a 2014. március 01. napján hatályba lépett a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik, amely alkalmazni rendeli az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket.

7.2. Eladó, mint kérelmező feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Adásvételi Szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi közzétételre való alkalmasság vizsgálata és jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv végzéssel dönt a közzétételre való alkalmasságról és annak alkalmassága esetén hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzélése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) 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.

7.3. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1.1. pontjában hivatkozott ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c) pontja (jogalap és ranghely) alapján, elővásárlási joggal rendelkezik, ugyanis olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, figyelemmel ugyanezen törvény 5. § 7. és 10. pontjaiban foglaltakra is, tekintettel arra, hogy több mint egy éve tulajdonolja a Hódmezővásárhely külterület 0679/63 hrsz. alatti ingatlan, amely a szerződés tárgyát képező föld ingatlannal szomszédos ingatlannak minősül. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a vevőt megelőző ranghelyű elővásárlási nyilatkozat érkezik, úgy az Adásvételi Szerződés a tulajdonjog eladó és az elővásárlási jognyilatkozatot tevő között jön létre, jelen Adásvételi Szerződésben foglalt tartalommal.

A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint engedélyezési eljárás lefolytatására is sor kerül, amely alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv határozattal dönt az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról.

7.4. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az engedélyező hatóság az Adásvételi Szerződést az elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, úgy az elővásárlási jog jogosultja nevére külön bejegyzési engedélyt állítanak ki az elővásárlási jog jogosultja tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében, valamint kötelesek az adásvétel tárgyát képező ingatlant az elővásárlási jog jogosultjának birtokába adni.

7.5. Eladók a Földforgalmi törvény 29. § szakasza alapján akként nyilatkoznak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára is hozhatna jóváhagyó döntést, akkor vevővel kívánják létrehozni a szerződést.

8. Kötelezettségvállalások

8.1 Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy – a törvényi kivételektől eltekintve – a birtokbaadás időpontjától az 1. pontban körülírt ingatlan használatát másnak át nem engedi, azt maga használja, melynek során a földhasznosítási kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz.

Vevő továbbá kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.

8.2 A földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésben foglalt kötelezettségvállalást nem szükséges megtennie a vevőknek, tekintettel arra, hogy az 1. pontban meghatározott termőföld ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

Szabó Nikolett
eladó

Szabó Szimonetta Maja
eladó

Ország Balázs
vevő

Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Iroda
Dr. Hegedűs Péter ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Hódi Pál u. 1. 2. (ph. fszt. 1.)
Adószám: 10701150-6-0627914-51100005
Számla: 10701150-6-0627914-51100005
KASZ: 36061382

8.3 Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy vele, mint szerző féllal szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.4 Vevő a Földforgalmi törvény alapján, mint földműves kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt föld ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektáros földszerzési maximumot nem haladja meg. (földszerzési maximum)

8.5 Vevő, mint földműves kijelenti, hogy - a törvényi kivételtől eltekintve - a tulajdonszerzése alapján a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával az 1200 hektár birtokmaximumot nem haladja meg. (birtokmaximum)

8.6 Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

9. Vegyes rendelkezések

9.1 Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy valamennyien magyarországi lakhellyel rendelkező, cselekvőképes magyar állampolgárok, így ingatlanszerzési és elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek.

9.2 Szerződő felek meghatalmazzák **Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Irodát** (adószám: 19253299-2-06, székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Hódi Pál u. 1. 2. lh. fszt. 1., Tel./Fax.: 62/238-793, Mobil: + 36 20 398 9911, e-mail: info@hegedusugyved.hu, web: www.hegedusugyved.hu – eljáró ügyvéd: Dr. Hegedűs Péter, nyilvántartó kamara: Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító szám: **36061382**, Cégbank címe: 19253299#cegbank, Cégbank neve: Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Iroda) az Adásvételi Szerződés elkészítésével, illetőleg az Adásvételi Szerződéshez kapcsolódó előzetes vizsgálati, kifüggesztési, engedélyezési és földhivatali eljárás - beleértve a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásokat is - lefolytatásával, illetve a vevő vagyonszerzésének NAV illetékhiatal részére történő bejelentésével amely meghatalmazást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad.

9.3 Jelen Adásvételi Szerződés 8 megegyező tartalmú papír alapú példányban készült, amelyből 1 példány a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmány (biztonsági okmány) készült.

9.4 Jelen Adásvételi Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen Adásvételi Szerződést felek átolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Kelt: Hódmezővásárhely, 2026. szeptember 14.

Szabó Nikolett sz. Szabó Nikolett sz.
eladó

Szabó Szimonetta Maja sz. Szabó Szimonetta Maja
eladó

Ozgyin Balázs sz. Ozgyin Balázs
vevő

Ellenjegyzem Hódmezővásárhelyen, 2026. szeptember 14. napján:

Dr. Hegedűs Péter
ügyvéd
KASZ: 36061382

Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Iroda

Dr. Hegedűs Péter ügyvéd

Adószám: 19253299-2-06

Számla: 10700156-62927914-51100005

KASZ: 36061382

Szabó Nikolett sz.
eladó

Szabó Szimonetta Maja sz.
eladó

Ozgyin Balázs sz.
vevő

Hegedűs & Hegedűs Ügyvédi Iroda
Dr. Hegedűs Péter ügyvéd
Hódmezővásárhely, 2026. szeptember 14. napján
Adószám: 19253299-2-06
Számla: 10700156-62927914-51100005
KASZ: 36061382