

N/ 673 - 1/2026.

2 1137
2026. 10. 13.

BRUSZNYICZKY BARBARA
Ügyvéd
KASZ: 36068103
6600 Szentés, Apponyi tér 12. Fsz. 2.
Adószám: 55230300-1-26
Szlz.: 10402836-50526848-68871008

DR. BRUSZNYICZKY BARBARA

Ügyvéd

HU-6600 Szentés, Apponyi tér 12. fsz. 2.

+36202335993

brusznnybar@arpad.hu

KASZ: 36058103

száma melléklet

2026. SZEPTEMBER 23.

576504

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről Traj Lajos sz. név Traj Lajos (.....),
az. j. HU-6600 Szentés, Kisér u. 116. sz. alatti lakos,
mint eladó (a továbbiakban: Eladó),
másrészről Szilágyi Natália sz. név Szilágyi Natália (.....),
..... HU-6625 Fábiánsebestyén, Rákóczi Ferenc u. 11. sz. alatti lakos, mint vevő (a
továbbiakban: Vevő)
között a mai napon az alábbiak szerint:

- 1.) Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a nagytőkei külterületi 0117/19. hrszú., erdő és út művelési ágú, 3,9004 ha nagyságú, 25,74 Ak értékű ingatlan a kizárólagos tulajdonát képezik. Az ingatlan jogi jellege I/2. ssz. alatt árterület, MÉM OFTH útmutató (14553/1982.06.01.), I/3. ssz. alatt kárpótlás, I/4. ssz. alatt Natura 2000 terület, 1996. évi LIII. tv. 41/A. §. (2) bek. alapján Felek rögzítik, hogy az erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett használója az Eladó. Az ingatlan per-, teher- és igénymentesek. tulajdonát képezi.
- 2.) Eladó az 1.) pontban körülírt ingatlant Vevőnek a törvényes szavatosság terhe mellett eladja, aki azt tőle a megtekintett és megismert állapotban megveszi.
- 3.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialkudott eladási, illetve vételára 12.000.000,- Ft, azaz Tizenkettőmillió forint.
- 4.) Felek megállapodnak, hogy Vevő a 3.) pontban írt vételárból 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forint összegű vételárreszt, mint előleget jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letét útján megfizet Eladónak. Eladó a vételárreszt megfizetését elismeri, egyben nyugtázza, s kijelenti, hogy vevővel szemben semmiféle további követelése nincs.
- 5.) Felek tudomásul veszik az okiratot szerkesztő ügyvédnek a vételár előre történő kifizetésének lehetséges kockázatáról adott tájékoztatását, egyben tudomásul veszik és elfogadják, hogy az előre fizetés kockázataiból eredő esetleges károkért az ügyvéd felelősséget nem vállal, helytállási kötelezettségét e tekintetben kifejezetten kizárja.
- 6.) Eladó nyilatkozik, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása folytán a most adott-vett ingatlan tulajdonjogát harmadik személy szerezne meg, úgy a harmadik személy által fizetendő vételárból az előleg összegét – mivel azt a jelen szerződés szerinti Vevőtől már megkapta – a jelen szerződés szerinti Vevőre engedményezi.
- 7.) Vevő a teljes vételárból fennmaradó 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összegű vételárreszt az jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 3 munkanapon belül banki átutalással köteles megfizetni Eladó részére. [.....]
- 8.) Eladó a vételár teljes összegének megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja.
- 9.) Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adj feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonjogát Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén minden további megkérdezése nélkül bejegyezzék. A nyilatkozatot Eladó a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, aki azt a vételár teljes összegének megfizetését – annak Eladó, vagy Vevő általi írásos visszaigazolását - követően haladéktalanul, de legkésőbb két munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani a Földhivatalhoz, kérve a Vevő tulajdonjogának szerződés szerinti bejegyzését.

DR. BRUSZNYICZKY BARBARA

KASZ: 36058103
6600 Szentés, Apponyi tér 12. Fsz. 2.
Adószám: 55230300-1-26
Szlz.: 10402836-50526848-68871008

- 10.) A 9. pont szerinti okirati letét kezeléséért az ügyvéd díjat nem számít fel. A letét kezelésére vonatkozó feltételeket jelen szerződés tartalmazza, továbbá mind a letevő, mind a kedvezményezett jelen szerződésben szerződő felek, így - figyelemmel a 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdésére - a tárgyban külön letéti szerződés nem készül.
- 11.) Felek megállapodnak, hogy Eladó a vételár megfizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat, akit e naptól kezdődően illetik, illetve a terhelik a tulajdonosi jogok és kötelezettségek.
- 12.) Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyásra szorul, s előfordulhat, hogy a hatóság a szerződést valamilyen, most még nem ismert okból nem hagyja jóvá. Felek megállapodnak abban, hogy
- amennyiben a jóváhagyás megtagadásának oka orvosolható, úgy a Felek az elutasításról szóló értesítést követő nyolc napon belül új, a jelen szerződés érdemi tartalmának megfelelő, de a megtagadási okot megszüntető szerződést kötnek egymással,
 - ha pedig az elutasítási ok nem orvosolható, úgy elszámolnak egymással. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ebben a nem várt esetben a jóváhagyás megtagadásáról szóló határozatról való értesülést követő nyolc napon belül a már megfizetett előleget Vevőnek kamatmentesen, de egyébként hiánytalanul visszafizeti.
- 13.) Felek rögzítik, hogy Vevő a tulajdonjogot a 474/2013. (XII. 13.) Korm. rendelet szerinti eljárás lefolytatásával abban az esetben szerezheti meg, ha őt rangsorban megelőző személy elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot nem tesz. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. e) pontja és ugyanezen szakasz (4) bek. b) pontja alapján jogosult elővásárlásra, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, s e jogosulti csoporton belül fiatal földművesnek minősül.
- 14.) Az elővásárlási jogot jelen szerződés feltételeinek teljes mértékben történő elfogadása mellett lehet gyakorolni.
- 15.) Az elővásárlási jog a Földforgalmi törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. szerinti határidőben és módon gyakorolható.
- 16.) Vevő nyilatkozik, hogy
- nyilvántartásba vett földművesnek minősül, és megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7/a pontjában meghatározott feltételeknek,
 - a jelen szerződés tárgyát képező föld (ingatlan) használatba vételével a már tulajdonában és birtokában lévő föld területnagysága - az előző a) pontban írtakkal egyezően - nem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott mértéket,
 - vállalja, hogy a föld (ingatlan) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
 - kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetet kivéve - más célra nem hasznosítja,
 - nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása;
 - vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
 - részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 17.) Vevő tudomásul bír arról, hogy a szerzés visszerthes vagyonátruházási illeték alá esik.
- 18.) Vevő megbízza és meghatalmazza a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy az illeték kiszabására irányuló adóhatósági eljáráshoz történő felhasználás céljára szolgáló B400E adatlapot kitöltse, s az adóhatósághoz benyújtja.

- 19.) Vevő kijelenti, hogy az ingatlan, valamint a tulajdoni részilletőség vonatkozásában Itv. 26.§. (1) bek. p) pontja alapján járó illetékmentességet igénybe kívánja venni.
- 20.) Felek nyilatkoznak, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, továbbá, hogy jelen jogügylet létrejöttének - Vevő tulajdonszerzésének - törvényes akadálya nincs.
- 21.) Eladó nyilatkozik, hogy jelen adásvételi szerződést az adózásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések ismeretében kötötte meg. Az adóügyben való eljárás nem képezi az ügyvédi megbízás tárgyát.
- 22.) A jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő költségeket és egyéb költségeket a mindenkori Vevő viseli.
- 23.) Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevő tulajdonjogának nyilvántartási átvezetéséhez szükségesek. Tudomásul veszik továbbá, hogy az ügyvédet a 2007. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli, s hozzájárulnak személyes okmányaik fénymásolásához, s az adatvédelemre vonatkozó előírások szerinti kezeléséhez. Felek aláírásukkal igazolják, hogy dr. Kovács-Brusznyczky Barbara egyéni ügyvéd adatkezelési tájékoztatóját megismerték és annak egy példányát átvették.
- 24.) Felek jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a pénzmosás tilalmára megértették és tudomásul veszik. Vevő kijelenti, hogy a 2017. évi LIII. törvényben foglaltakra figyelemmel a vételár nem bűncselekményből származik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe, és tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017. (VII.10.). sz. MÜK állásfoglalás szerint a feleket megfelelően beazonosította. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben megfelelően kerülnek rögzítésre, a Felek beazonosítására, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jogügylet biztonsági azonosításukhoz, továbbá személyes okmányaik lemásolásához hozzájárulnak.
- 25.) Felek jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a CSCSVMKH Földhivatali Főosztálya és Szentesi Földhivatali Osztálya előtti teljes jogkörű képviseletükkel Dr. Brusznyczky Barbara HU-6600 Szentes, Apponyi tér 12. fsz. szám alatti ügyvédet (), bízta meg, aki a megbízás és meghatalmazás elfogadásának tényét jelen okirat ellenjegyzésével tanúsítja. Jelen megbízás kiterjed a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásra irányuló eljárásban, illetve az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban történő teljeskörű képviseletre is (így különösen, de nem kizárólagosan a földforgalmi eljárás lefolytatására, valamint a közzétételi eljárás lefolytatására irányuló kérelem elkészítésére, aláírására és benyújtására is).
- 26.) Felek kijelentik, hogy jelen okirat szerződéses akaratukat teljeskörűen tartalmazza, így azt egyben tényvázlatnak is tekintik.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt hh. aláírták.

Szentes, 2026. szeptember 17.

Traj Lajos eladó

Szilágyi Nátália vevo

Szerkesztettem és ellenjegyzem Szentesen 2026. szeptember 17. napján:

Közzététel napja:

A joggyakorlásra nyitva álló határidő

első napja:

utolsó napja:

E határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Az elektronikus közzététel a fenti időtartamban megtörtént!

A kifüggesztés ideje alatt

jegyző

DR. BRUSZNICZKY BARBARA

ügyvéd

KASZ: 10402038-50526848-68071008

6600 Szentes, Apponyi tér 12. Fsz. 2.

Adószám: 55230300-1-28

Szlsz.: 10402038-50526848-68071008

