

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 OKT 06

576712

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Török Mihály** sz.n. (szül.: ,an.:
szem.a.j.: adóazonosító jele: , szig.sz.: 6800
Hódmezővásárhely, Visszhang u.22.szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó**

másrészről **Tóth János** sz.n. (szül.: , an.:
szem.a.j.: adóazonosító jele 6921 Maroslele, Tulipán u.2.szám alatti lakos,
magyar állampolgár, mint **Vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Szerződés tárgya

1.1. Szerződő felek megállapítják, hogy **Török Mihály Eladó - II/7., 8., 9.sorszám alatt bejegyzett - összesen 3/6-od arányú tulajdonát képezi a Hódmezővásárhely külterület 01828/3 helyrajzi számú, természetben 6800 Hódmezővásárhely, Répáshát tanya 12. szám alatti, „kivett tanya” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, összesen 4319 m2 területű ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.**

1.2. Eladó ezennel a per, igény és tehermentességért szavatosságot vállalva, összes alkotórészeivel és tartozékával együtt, örökre és visszavonhatatlanul eladja a jelen okirat 1.1. pontjában meghatározott, **Hódmezővásárhely külterület 01828/3 helyrajzi számú** ingatlana összesen 3/6-od tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **500.000.-Ft**, azaz Ötszázezer forint vételárért. Szerződő felek a 2013.évi CXXII. törvény 8/A.§ (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelentik, hogy az ingatlanon valaha állt tanya épület már összedőlt, jelenleg csak az épület romjai találhatók az ingatlanon, ekként felépítmény nincs az ingatlanon, az összedőlt tanya romépületnek nincs külön ellenértéke a vételáron belül. Felek a földrészlet ellenértékét 500.000.-Ft-ban jelölik meg. Felek kijelentik, hogy az ingatlanon felépítmény illetve agrotechnikai létesítmény nem található.

2.1. Tóth János Vevő az 1.1.pontban körülírt **Hódmezővásárhely külterület 01828/3 helyrajzi számú** ingatlanrészt ismert, megtekintett állapotában ezennel megveszi 3/6-od arányú tulajdonjoggal, adásvétel jogcímén, **500.000.-Ft**, azaz Ötszázezer forint vételárért.

2.2. 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.

Vétélár megfizetése

3.1. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen okirat hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül megfizeti az Eladó részére a teljes vételárat, azaz 500.000.-Ft-ot, azaz Ötszázezer forintot átutalással. Török Mihály Eladó a jelen okirat aláírásával akként rendelkezik, hogy a teljes vételár megfizetését a saját nevében lévő, Banknál vezetett számú számlájára kéri teljesíteni, amely számlára történő teljesítést saját kézhez történő, szerződésszerű teljesítésnek tekint



Török Mihály Eladó

Tóth János Vevő

Záradék:

A kormányzati portálon történő közzététel napja 2026 OKT. 19

Közlés kezdőnapja: 2026 OKT. 12 0

30 napos jogvesztő határidő utolsó napja 2026 NOV 1 0.

Levétele napja: 2026 NOV 1 0.

aláírás

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A.
Mobil: 06 70/208-4358
Adószám: 5904619, 1-26

[Handwritten signature]

Birtokbaadással kapcsolatos rendelkezések

4.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adására legkésőbb a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, azzal kölcsönös és egyidejű teljesítéssel kerül sor, amikor is az Eladó a Vevő végleges birtokába adja az ingatlant. Az ingatlant az Eladó a megtekintett állapotnak megfelelő állapotban, törvényes tartozékaival adják át a Vevőnek. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

4.2. Eladók kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan saját használatban van, nincs bérbeadva. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon lévő tanya épület megközelítőleg 50 m² alapterületű volt, egyszintes, vályog építésű. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon lévő tanya épület körülbelül 2005-ben összeomlott, ezen időpont óta használaton kívül van, csupán az épület romjai találhatók az ingatlanon. Egyéb épület nem található az ingatlanon. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanba a közművek nincsenek bevezetve. Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan nincs körbekerítve, azonban annak határai a természetben egyértelműen beazonosíthatók az ingatlan mellett lévő út és a művelt területek által. A Vevő az ingatlant a vásárlást megelőzően megtekintette, tudomással bír az ingatlan állapotával kapcsolatosan és a vételre ennek ismeretében került sor. Eladó már sem ingóságot, sem beépített dolgot nem kíván elvinni az ingatlanból.

4.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. Korm. rendelet értelmében az energetikai tanúsítvány kiállítása nem kötelező, mivel az ingatlanon nincs épület.

4.4. 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 átruhazza a mezőgazdasági vagyoni értékű jogokat is az adásvétellel, így a történelmi bázis jogosultságot, valamint a vadászati jogot is.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1. Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a szerződés tárgyát képező **Hódmezővásárhely külterület 01828/3 helyrajzi számú** ingatlanra 3/6-od tulajdoni arányban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Tóth János 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 01828/3 helyrajzi számú** ingatlanra 3/6-od tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön Tóth János 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 ingatlanról.

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. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően – banki igazolással - igazolni eljáró ügyvéd felé.

Török Mihály Eladó

Tóth János Vevő

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Rákóczi u. 1/A
Mobil: 06 70/20-4358
Adószám: 5804519-1-26

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 fogantatására 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 okiratban rögzítetteken kívül - harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy az ingatlan használatában bármilyen módon korlátozná. Eladó külön szavatolja azt is, hogy az ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét, azzal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan kapcsolatban a Vevő tulajdonjog bejegyzésének időpontjáig nem tesz semminemű olyan nyilatkozatot, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, így különösen az ingatlant nem idegeníti el és nem terheli meg.

6.3. Eladó kijelenti, hogy az 1.1. meghatározott ingatlant semmiféle, jelen szerződést megelőzően keletkezett adó- vagy köztartozás, illetőleg egyéb tartozás nem terheli. A tulajdonjog bejegyzésének időpontja előtt keletkezett esetleges tartozásokat az 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 földrészletre.

7.2. Szerződő felek mindannyian büntetőjogi felelősségük tudatában jelentik ki azt, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a vevő ezenkívül azt is, hogy tulajdonszerzési képességgel rendelkezik, mivel a 1./pontban átruházott ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában levő termőföld nagysága - a már tulajdonában és a hasznélvezetében 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 hasznélvezetében 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 CXXII.Tv.16.§-a alapján. Alulírott vevő kijelentem, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

7.3. A vevő a jogügylet során elővásárlási jog gyakorlására jogosult a 2013.évi CXXII. Törvény 18.§. (1) bekezdés e) pontja szerint, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Más jogszabály alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyről nincs tudomásunk.

A vevő kijelenti, hogy a 2013.évi CXXII.Tv. 5.§.7.pontjában meghatározott földműves feltételeinek megfelelő, a Hódmezővásárhelyi Földhivatali Osztály sz.határozatával a földművesek nyilvántartásába felvette, agrárkamara nyilvántartási száma: , regisztrációs száma:

Török Mihály Eladó

Tóth János Vevő

Dr. Heffner-Varga Éva
 ügyvéd
 6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A
 Mobil: 06 70/208-4358
 Adószám: 5804619, 1-26

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 vételárrészek beszámításra kerülnek az újból megkötésre kerülő adásvételi szerződésben.

7.5. Szerződő felek tudomásul veszik a Földforgalmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezéseit.

7.6. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) 3.§. c) pontja alapján nem tartozik a törvény hatálya alá. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) elővásárlási jogot nem alapított.

Kötelezettségvállalások

8.1. A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet 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 a vevővel 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 igazgatási-szolgáltatási díj, valamint ügyvédi költség mind a vevő terhére képez, míg az ingatlan esetleges tehermentesítése az eladó terhe. A vevő kijelenti, hogy az átruházott ingatlant mezőgazdasági tevékenység folytatása céljára vásárolta meg.

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 képviselőikre, ideértve a kifüggesztési eljárást valamint a hatósági jóváhagyási eljárást is.

Török Mihály Eladó

Tóth János Vevő

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Bakay u.
Mobil: 06 70/20-4358
Adószám: 5304516-1-26

Alulírott szerződőfelek meghatalmazzuk tehát dr.Heffner-Varga Éva ügyvédet, hogy ezen ügyben képviselőnként az ügyvédi jogszabályokban írt teljes jogkörrel ellássa, ideértve a Hódmezővásárhely MJV Polgármesteri Hivatala, a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztáya és illetékes Földhivatali Osztályai előtti eljárást is, amely meghatalmazás magában foglalja a hatósági jóváhagyásra irányuló kérelem nyomtatvány benyújtását és aláírását is. Alulírott ügyintéző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadom. A fenti okirat egyben az Ügyvédekről 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 közhiteliesen 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 megfelelően.

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

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

Hódmezővásárhely, 2026. október 1.

Török Mihály Eladó

Tóth János 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 ellenjegyzem Hódmezővásárhelyen, 2026. október 1.napján.

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A
Mobil: 06 70/208-4358
Adószám: 5804619, 1-2

