

A közzététel kezdő napja: 2026. 10. 22.

Az elővásárlás jogát jognyilatkozatának megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja:

2026. 11. 20.

Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 11. 23.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Kovács Sándor László (születési neve:

anyja születési neve:

születési helye:

születési ideje:

szem.sz.:

adóazonosító

jele:

állampolgársága: magyar)

5309 Berekfürdő, Hortobágyi út 3. sz. alatti lakos, mint eladó,

másrészről Szénási Dávid (születési neve:

szem.sz.:

anyja születési neve:

születési helye:

születési ideje:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar) 6077 Orgovány, Puskin utca 37. sz. alatti lakos, mint vevő között az alábbi helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban az **Orgovány külterület 075/50 hrsz.** alatt felvett 3165 m² nagyságú, 1,77 Ak. értékű, természetben a 6077 Orgovány, Tolvajos tanya 180/A. sz. alatt található ingatlan, amely ingatlanak a jelű alrészlete 1467 m² nagyságú kivett tanya megnevezésű, b jelű alrészlete 1698 m² nagyságú 1,77 Ak. értékű szőlő művelési ágú terület.

Az eladó az előbbieken leírt ingatlant – továbbiakban ingatlant – eladja, míg a vevő az ingatlant a szerződéskötéskor megtekintett műszaki állapotban a meglévő törvényes és természetes alkotórészeivel és tartozékaival együtt örökre és visszavonhatatlanul megvásárolja.

2./ A felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **12.500.000,- Ft**, azaz Tizenkettőmillió-ötszáz ezer forint összegben állapítják meg. Az ingatlan vételárából az a jelű kivett tanya megjelölésű alrészleten álló 90 m² hasznos alapterületű jó állapotú lakóépület forgalmi értéke 12.000.000,- Ft, míg a föld értéke 200.000,- Ft. Az ingatlan b jelű szőlőként nyilvántartott alrészletén a szőlő évtizedekkel ezelőtt kivágásra került, a terület egyrésze elvadult, cserjés föld, míg kisebb hányada szántóként hasznosított. Ennek megfelelően a b alrészlet tekintetében ültetvényérték nem állapítható meg, a föld forgalmi értéke 300.000,- Ft.

A vevő a vételár 5.500.000,- Ft összegű részét saját forrásból, míg a vételár 7.000.000,- Ft, azaz Hétmillió forint összegű részét a pénzügyi intézmény által folyósított hitelből kívánja kiegyenlíteni.

3./ A vevő a vételár 1.200.000,- Ft, azaz Egymillió-kettőszáz ezer forint összegű részét foglaló jogcímen már átutalta az eladónak az [] vezett z. lakossági folyószámlájára.

A felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a foglaló jogi természetéről. Az eladó az 1.200.000,- Ft foglaló átvételét ezen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

A vevő jelen szerződés aláírásával egyidőben a vételár 1.300.000,- Ft, azaz Egymillió-háromszáz ezer forint összegű részét átutalja az eladónak az [] vezett sz. lakossági folyószámlájára. Az eladó a saját forrásból származó 1.300.000,- Ft vételárrészlet átvételét ezen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

A vételár saját forrásból származó 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint összegű részletét a vevő 5 napon belül utalja át az eladó fent megjelölt lakossági folyószámlájára.

Az eladó a saját forrásból származó foglaló és a mai napon, továbbá 5 napon belül átutalandó vételárrészletek, összesen 5.500.000,- Ft, azaz Ötmillió-ötszáz ezer forint összeg átvételét az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban ismeri el és nyugtázza.

Amennyiben harmadik személy elővásárlásra jogosultként elfogadó nyilatkozatot tesz jelen szerződés tekintetében, úgy a Földforgalmi törvény 21/A. §. alapján köteles lesz az 5.500.000,- Ft összeget az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni, s ennek igazolását az elfogadó nyilatkozathoz csatolni. Ha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult harmadik személy jelen adásvételi szerződésbeli vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell kifizetni. Ebben azt esetben az eladó köteles jelen szerződésbeli vevő által már megfizetett 5.500.000,- Ft összeget a szerződésbeli vevő részére 3 napon belül visszafizetni.

A vevő a vételár harmadik, utolsó 7.000.000,- Ft azaz Hétmillió forint összegű részletét a pénzügyi intézménnyel kötött [] szerződésszámú (ügyletszám: []) lakástakarékossági szerződés alapján folyósítandó hitelből egyenlíti ki az eladónak [] vezett sz. lakossági folyószámlájára történő utalással 2027. február 28. napjáig abban az esetben amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen adásvételi szerződést a vevővel hagyja jóvá. Amennyiben a [] által folyósított összeg a 7.000.000,- Ft-ot nem éri el, úgy a különbözetet a vevő saját forrásból a folyósítást megelőzően az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett elismervény ellenében fizeti meg az eladónak.

Az eladó a vételár fenti módon történő kiegyenlítését saját kezéhez történő kiegyenlítésnek elfogadja.

4./ A vevő az ingatlan birtokába a vételár maradéktalan kiegyenlítése után 2027. március 1. napján lép. Az eladó ezen határidőben köteles az ingatlant beköltözhető állapotban a vevő birtokába bocsátani. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan területén lévő veszélyes és egyéb hulladékokat az ingatlan birtokbaadásáig elszállíttatja. Az eladó köteles a tanyában szivességi lakáshasználati jogviszony alapján lakó személyeket az ingatlanból a birtokbaadásig kiköltöztetni.

A vevő a birtokbavételtől kezdődően élvezzi az ingatlan hasznait, viseli közterheit, a közüzemi díjakat és a kárveszélyt. A felek a közüzemi mérőórák állását a birtokbaadáskor közösen leolvassák, s a közüzemi szolgáltatási szerződések megszüntetését, illetőleg megkötését a szolgáltatóknál 15 napon belül kezdeményezik.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásig a felmerülő közüzemi díjakat a szolgáltató felé kiegyenlíti.

A vevő kijelenti, hogy amennyiben az ingatlan tekintetében földhasználati jogviszony állna fenn, úgy azt a lejárta után nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. §. (1) bek. szerinti kötelezettséget vállalja.

5./ Az ingatlanra az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára a vázrajzban meghatározott 60 m² nagyságú területre vezetékgjog nyert bejegyzést.

Az eladó szavatolja, hogy a vevő az ingatlanon a vételár maradéktalan kiegyenlítését követően az előbbi vezetékgjogon túlmenően korlátozásmentes tulajdonjogot szerez, az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentesen kerül a vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába, s egyebekben jelenleg is per-, teher- és igénymentes.

6./ Az eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a vételár teljes összege megfizetéséig fenntartja. A vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történő megfizetését követően lehetséges. A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-et, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni.

Az eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni.

A felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély a földhivatali osztályhoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és a felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Az eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi öt eredeti példányban azon külön nyilatkozatát, amelyben a vételár maradéktalan kiegyenlítése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tekintetében tulajdonjoga törlésre kerüljön, s a vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjék.

A felek tudomással bírnak arról, hogy pénzügyi szerződés megkötésének feltétele az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló igazolás a bank részére átadásra kerüljön. Az eladó a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezte jelen szerződés megkötésével egyidőben. A letétbe helyezéséről szóló letéti igazolást az eljáró ügyvéd a vevő részére a szerződés aláírásával egyidőben átadja azzal, hogy azt a vevő a kölcsön folyósításához a hitelintézet részére benyújtja.

Az eladó a kölcsön összegének számlájára történt folyósítása tényéről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár folyósítását követő 2 munkanapon belül benyújtja a földhivatali osztályhoz. A felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

A felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitelező pénzügyi intézet javára a nyújtott hitel és járulékaik erejéig jelzálogjog, s ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljék bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

7./ A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, kiknek elidegenítési, illetőleg szerzési képessége korlátozva nincs.

A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 16. §-ában meghatározott földtulajdon-, illetve birtokszerzési korlátokba. A vevő kijelenti, hogy nincs a tulajdonában részarány-tulajdon.

A vevő vállalja, hogy a birtokbavételt követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen földszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ A tulajdonjog átruházásával kapcsolatos minden költséget és illetéket a vevő viseli.

A vevő kijelenti, hogy nincs és nem volt még lakás 50 %-os mértékben tulajdonában, ezért kéri a T. NAV Bács-Kiskun Megyei Adó- és Vámigazgatósága Illetékkiszabó Osztályt, hogy az 1990. évi XCIII. 26. §. (6) bek. szerinti kedvezményben őt részesíteni szíveskedjék.

A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő földterület nagysága jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

9./ A felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint a vevő jelen adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatát közölni kell a törvényen alapuló elővásárlási jogok jogosultjaival. A vevő közli, hogy a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.

A felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződést az eljáró ügyvéd 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, a szerződést megküldi az illetékes önkormányzat jegyzőjének. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétevése a kormányzati honlapon 30 nappal történő közzététellel valósul meg.

A közzététel után az illetékes jegyző a Földforgalmi törvény 22. §. (1) bek. szerinti iratjegyzéket megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntést hoz a Földforgalmi törvény 23.-30. §. alapján az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, illetve a jóváhagyás megtagadásáról. Ezen döntéssel szemben bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

A felek tudomással bírnak arról, ha az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a vevőnél előbb álló jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben az előbb álló jogosult jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép.

10./ A felek rögzítik, hogy Orgovány Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestülete a helyi önkormányzatok önazonosság védelméről rendeletet nem alkotott.

11./ A felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően csak a bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a bank írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés egyéb okból történő megszűnéséről a bankot haladéktalanul tájékoztatni kell. Az eladó kötelezettséget vállal arra, amennyiben az ingatlan adásvétel tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a pénzügyi intézmény által nyújtott hitelt egyösszegben a szerződés felbontását követően a bank részére haladéktalanul visszafizetik.

12./ A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse a vevő támogatásigénylésével, a támogatás folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából. A felek hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy a megbízott ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatokat készítsen, az adataikat jelen ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, ellenőrizze, kezelje.

13./ A felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ide értve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő a hitelből finanszírozandó vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék.

14./ A felek ezennel meghatalmazzák dr. K. Tóth András kunhegyesi ügyvédet az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásában a mezőgazdasági igazgatási szervnél és a polgármesteri hivatalnál az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje.

Az adásvételi szerződés szerkesztésével, a mezőgazdasági igazgatási szervnél és a földhivatali osztálynál való eljárással a felek dr. K. Tóth András egyéni ügyvédet (iroda: 5340 Kunhegyes, Szabadság tér 11. sz. II. em. 1, KASZ: 36062393) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd az előbbi megbízásokat jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Kunhegyes, 2026. október 2.

Kovács Sándor László
eladó

Szénási Dávid
vevő

Ellenjegyzem:

Kunhegyes, 2026. október 2.

DR. K. TÓTH ANDRÁS ügyvéd
Iroda: 5340 Kunhegyes,
Szabadság tér 11. sz. II. em. 1.
KASZ.: 36062393
Adószám: 74092583-1-36

