

dr. Tóth István Péter

egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.

Mobil: (30) 548-9015

e-mail: iroda@drtip.hu

1 l o l d a l

2026 OKT 13.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Fodor Attila János született Fodor Attila János () ja neve: személyi száma: *
adóazonosító jele: 6794 Üllés, Móra Ferenc utca 55. szám alatti lakos (értesítési cím megegyezik
a lakcímmel), mint *eladó* (a továbbiakban: *eladó*)

másrészről

Farkasné Szögi Mónika Terézia született Szögi Mónika Terézia () anyja neve:
személyi száma: adóazonosító jele: () 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 6. 3. emelet 5. szám alatti
lakos (értesítési cím megegyezik a lakcímmel), mint *vevő* (továbbiakban: *vevő*) között az alulírott helyen és időben az
alábbiak szerint:

1.) Jelen adásvételi szerződéssel eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező

- **Üllés külterület 041/101 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, 10.548 m² alapterületű, 4.43 Ak értékű ingatlant,
valamint az

- **Üllés külterület 041/102 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, 10.548 m² alapterületű, 4.43 Ak értékű ingatlant.

2.) Vevő a teljes körűen megtekintett állapotban, 1/1 arányban megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat minden törvényes és természetes alkotórészeivel és tartozékával együtt.

3.) Szerződő felek az 1.) pontban körülírt szomszédos ingatlanok vételárát a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 19.§ (5) bekezdés a) pontja alapján egybefoglaltan mindösszesen **5.500.000,-Ft azaz Ötmillió-ötszázezer forintban** állapítják meg. Felek a vételár összegéből az **Üllés külterület 041/101 hrsz.** alatti ingatlan értékét 2.750.000,-Ft, míg az **Üllés külterület 041/102 hrsz.** alatti ingatlan értékét 2.750.000,-Ft összegben jelölik meg. Vevő a vételár összegét az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére.

3.1. Vevő a teljes vételárát *jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg* önerőből fizeti meg az eladó részére oly módon, hogy ezen összeg eladó MBH Bank Nyrt.-nél 57400107-15099927 szám alatt vezetett bankszámlájára kerül közvetlenül átutalásra.

3.2. Eladó a vételár ilyen módon történő megfizetéséhez jelen szerződés aláírásával is kifejezetten hozzájárul és azt a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

3.3. A szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát közösen, az ingatlanok megtekintését követően kölcsönösen 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.

4.) Eladó az alábbi szavatosság vállalási nyilatkozatokat teszi az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában:

4.1. Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokat adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlanokra kívülálló harmadik félnek nincs földhasználati jogosultsága.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az ingatlanok tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve.

4.2. Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok 1/1 arányú jogszerű tulajdonosa és egyik ingatlan sem képezi házastársi közös vagyon részét.

4.3. Eladó kijelenti továbbá, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában nincs tudomása olyan hibáról, amely az ingatlanok állagát, használatát, tulajdonjogát, akár jogilag, akár műszakilag korlátozná, akadályozná, továbbá eladónak nincs tudomása olyan építkezésről, egyéb körülményről sem, amely a vevő vételi szándékát, illetve tulajdonszerzését befolyásolhatják vagy akadályozhatják.

Fodor Attila János
eladó

Farkasné Szögi Mónika Terézia
vevő

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
EGYÉNI ÜGYVÉD
6725 Szeged
Szent Ferenc utca 8. földszint 5.
dr. Tóth István Péter
ügyvéd

dr. Tóth István Péter

egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.

Mobil: (30) 548-9015

e-mail: iroda@drtip.hu

2 oldal

4.4. Eladó vállalja, hogy az ingatlanok a birtokbaadás napján is ugyanolyan állapotban lesznek, mint a vevő általi megtekintéskor, ide nem értve a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódást.

4.5. Eladó vállalja, hogy az ingatlanokat érintő vagy terhelő és a birtokba adás időpontja előtt keletkezett esetlegesen fennálló tartozásokat a birtokba adást követően legfeljebb 15 napon belül rendezi. Eladó kijelenti, hogy az Üllés külterület 041/102 hrsz. alatti ingatlan szabályos áram közműbekötéssel és hiteles fogyasztási mérőórával rendelkezik, más közműbekötés nem található egyik ingatlanon sem.

4.6. Eladó szavatolja, hogy az ingatlanok nem állnak védettség alatt, illetve nem képezik örökségi vagy más jogvita tárgyát sem.

4.7. Eladó szavatolja, hogy az ingatlanok tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem hatósági, sem végrehajtási, sem pedig más ilyen vagy hasonló jellegű eljárás, illetve ilyen eljárás megindítása nem fenyeget.

4.8. Eladó jelen szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot átadott a vevőnek, illetve minden olyan, az ingatlanokkal kapcsolatos lényeges információt, amelyről tudomása van.

4.9. Eladó vállalja, hogy jelen szerződés aláírását követően a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az ingatlanokat semmilyen módon és jogcímen nem terheli meg. Kijelenti továbbá, hogy nem köt (nem is kötött) előszerződést vagy végleges adásvételi szerződést, nem írt/ír alá szándéknyilatkozatot, nem tett/tesz joglemondást, nem vállalt/vállal egyéb olyan kötelezettséget és harmadik személy javára nem biztosított/biztosít olyan jogot, amely az ingatlanok tekintetében a vevő tulajdonszerzését, illetve az ingatlanok zavartalan és kizárólagos használatát egyéb okból akadályozza, korlátozza vagy kizárja.

4.10. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény (Földforgalmi törvény) 18.§ (1)-(4) bekezdésében meghatározott személyeknek elővásárlási joga áll fenn az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában, amelyre tekintettel hirdetményi úton történő közlési kötelezettség és hatósági jóváhagyás beszerzése iránti eljárás terheli a feleket. Ezen eljárás teljes körű lefolytatásának az időtartama minimum 120 nap.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel összefüggésben az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

4.11. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a fentiekben részletezett kijelentésekkel, szavatosságvállalásokkal összefüggésben harmadik személy a vevővel szemben igényt érvényesít vagy követelést támaszt, az alól a vevőt haladéktalanul mentesíti, illetve a vevő esetleges -jogerősen megítélt- kárait haladéktalanul megtéríti.

5.) Felek megállapodnak, hogy az ingatlanok művelésre alkalmas állapotban történő birtokba adására legkésőbb a megyei mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen jogügyletre vonatkozó jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 3 napon belül kerül sor. Vevő a birtokba adástól kezdve szedi az ingatlanok minden hasznát és viseli a terheit. A kárveszély viselési kötelezettség a birtokba adással száll át a vevőre. Villanyóra gyári száma: 1101408107957420 villanyóra állása: 32345 Kwh.

6.) Eladó jelen szerződés aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímen a vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban a saját tulajdonjogának az egyidejű törlése mellett, tekintettel arra, hogy a teljes vételár megfizetésre került a részére.

7.) A szerződő felek cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll.

7.1. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Nyilatkozom arra nézve, hogy a tulajdonszerzésem nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény. 16. § (1) bekezdésében írt területi korlátozásba. Kijelentem, hogy a már tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő föld területnagysága jelen szerződést is figyelembe véve sem éri el a 300 hektár mértéket (földszerzési maximum), valamint a 16.§ (2) bekezdésében írt jogcselek

Fodor Attila János
eladó

Farkasné Szógi Mónika Terézia
vevő

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
EGYÉNI ÜGYVÉD
6725 Szeged
Szent Ferenc u. 8. földszint 5.
dr. Tóth István Péter
ügyvéd

dr. Tóth István Péter

egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.

Mobil: (30) 548-9015

e-mail: iroda@drtip.hu

3 | o l d a l

bekezdésében foglalt 1200 hektárt (birtokszerzési maximum) és a 16.§ (4) bekezdésében foglalt termérték, illetve aranykorona érték maximális mennyiségét.

- Nyilatkozom arra nézve is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.

Kötelezettséget válllok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítom meg, és

b) a megszűnést követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

- Nyilatkozom arra nézve, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díjtartozás).

- Nyilatkozom arra nézve is, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül jogerősen nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

- Nyilatkozom arra nézve, hogy a 2013. évi CXXII. törvény. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősülök. (Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: E679400012909).

- Kijelentem, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illet meg.

- Nyilatkozom arra vonatkozóan is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Kormányrendelet 42.§-ban foglalt részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

8.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanok eladásával járó összes költség eladót (pl.: tulajdoni lapok ára stb.), míg a vétellel járó minden kiadás (pl.: ingatlan-nyilvántartási díj, ügyvédi munkadíj) a tulajdonjogot megszerző fél terheli.

8.1. Felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az adó-, és illetékfizetési kötelezettségeikről. Erre figyelemmel tudomással bírnak arról, hogy főszabály szerint vevőnek a vétel után 4%-os visszatérítés vagyonaátruházási illeték, míg eladónak az értékesítés után 15%-os személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége keletkezik a Nemzeti Adó- és Vámhivatal irányába.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy adó- és illetékfizetési kötelezettségeikről részletes tájékoztatást a NAV Ügyfélszolgálatán kaphatnak.

8.2. Vevő nyilatkozik arra nézve, hogy megfelel az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt feltételeknek és vállalja, hogy az ingatlanokat 5 éven belül nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, azokat földművesként mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő ezúton kéri az Adóhatóságot a részére járó illetékmentesség megállapítására.

9.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, illetve a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadók.

10.) Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi törvényben foglalt kötelezettségének teljesítése végett az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készített és az így rögzített személyes adatokat a jogszabályban meghatározott ideig megőrzi. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik továbbá, hogy jelen szerződéshez az adatokat ők szolgáltatották valamint jelen jogügyletük, és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe.

11.) Felek a jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, jelen szerződésük céljának elérése során kötelesek jóhiszeműen eljárni, egymással együttműködni, jelen szerződésben, illetve a jogszabályokban meghatározott jogokkal való visszaéléstől tartózkodni, egymást rendszeresen tájékoztatni. A szerződő felek kifejezetten vállalják, hogy a jelen szerződés rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják, és valamennyi szükséges jogcselekményt, illetve nyilatkozatot haladéktalanul megteszik. Amennyiben a jelen szerződésben körülírt cél eléréséhez

Fodor Attila János
eladó

Farkasné Szógi Mónika Terézia
vevő

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
EGYÉNI ÜGYVÉD
6725 SZEGED
Szent Ferenc utca 8. 5. sz. sz.
dr. Tóth István Péter
ügyvéd

dr. Tóth István Péter
egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.

Mobil: (30) 548-9015

e-mail: iroda@drtip.hu

4 l o l d a l

bármely fél részéről további eljárási cselekmény, nyilatkozat szükséges, úgy azt a felek kötelesek a másik fél kérésére 5 munkanapon belül kiadni.

12.) A szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Tóth István Péter egyéni ügyvédet (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ–: 36070416) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a hirdetményi, a hatósági engedélyeztetési eljárásbeli, illetve az illetékes Földhivatal előtti képviselettel, aki a megbízást és a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével is elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi meghatalmazás az Inytv. vhr. 126-127.§-a szerinti beadvány javítására is kiterjed. Jelen megállapodást a felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Jelen adásvételi szerződést a felek felolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt minden külső kényszerszertől és fenyegetéstől mentesen, az ügylet kockázati tényezőit teljes körűen megismerve, a felmerülő jogi természetű kérdéseiknek a részletes megválaszolását követően okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják azzal, hogy egyebet rögzíteni nem kívánnak.

Szeged, 2026. október 07.



Fodor Attila János
eladó



Farkasné Szógi Mónika Terézia
vevő

Alulírott, dr. Tóth István Péter egyéni ügyvéd (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ–: 36070416, kamarai lajstromszám: 867.) kijelentem, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést a felek előttem saját kezűleg írták alá a keltezés időpontjával megegyező napon, amely alapján jelen megállapodást ellenjegyzem Szeged, 2026. október 07. napján.



DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
EGYÉNI ÜGYVÉD
6725 Szeged
Szent Ferenc u. 8. fszt. 5
Aszt.: 52439706-1-26

Kifüggesztés napja: 2026.10.27.

Határidő utolsó napja: 2026.11.26.

Levétel napja: 2026.11.27.

Figyelem a határidő jogvesztő!

Üllés, 2026.10.27.

Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző

