



Dr. Balla Anita

Ügyvédi Iroda

5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 34.

(a buszpályaudvar mögötti üzletsoron)

TELEFON: 06306388396 / 06306380343

EMAIL: drballaanita@gmail.com

iroda.drballaanita@gmail.com

WEB: www.drballaanita.com

BIRTOKJOGI ZÁRÓKÉK

Kifüggesztés időpontja: 2026.10.28

Elővásárlási/előhaszonbérleti jognyilatkozat

megjelenésének határideje: 2026.11.27.

E határidő jogvesztő!

Birtokjogi levételének napja:

2026.11.30

OKIRAT

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSRŐL

jegyző

Amely létrejött egyrészről **Kocsis Vivien Irma** (

5471 Tiszakürt, Muszályszőlő 60. szám alatti lakos), **mint Eladó** /a továbbiakban: „Eladó”/ és **Szevecsek Csaba Arnold** (

5471 Tiszakürt, József Attila utca 11. szám alatti lakos), **mint Vevő** (a továbbiakban: „Vevő”, ketten együtt: „Felek”, vagy „Szerződő Felek”) között az alulírott napon és helyen, a következőkben.

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Tiszakürt külterület 0112/18 helyrajzi számú**, mindösszesen 1799 m² területű ingatlan, amelyből az „a” alrészlet 778 m² területű „kivett / tanya”, a „b” alrészlet 1021 m² területű, 5. minőségi osztályú „szántó”, 1,28 AK kataszteri jövedelmű (a továbbiakban: „Ingatlan”). A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan teherlapja bejegyzést nem tartalmaz: az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladó szavatol. A Felek nyilatkoznak, hogy az ellenjegyző ügyvéd az Ingatlan mai napon lekért friss tulajdoni lapjának tartalmát velük a fentiek szerint ismertette.

2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, az előzőleg megismert és megtekintett állapotban, összesen **5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint vételáron**. A Felek a vételáron belül a földrészlet és a rajta található tanyaépület forgalmi értékét az alábbiak szerint határozzák meg: az Ingatlanon található felépítmények együttes értéke: 4.000.000,- Ft; a földrészlet értéke: 1.000.000,- Ft. A két érték összege az 5.000.000,- Ft, azaz a teljes vételár. Az Ingatlanon annak értékét növelő agrotechnikai létesítmény vagy ültetvény nincs.

3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanhoz villamosenergia-közmű tartozik. Az Ingatlan más közművel nem rendelkezik, de azon egy fűtő kút található.

4. A Vevő a vételárból 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint összeget jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett az Eladó részére, az Eladó élettársának, Borsos Mihálynak az MBH Banknál vezetett 10106585-05029000-01007002 számú bankszámlájára. Az Eladó a 3.000.000,- Ft vételárrész megfizetését elismeri. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a számlatulajdonossal szemben keletkező bármely esetleges elszámolási vitája a vételár teljesítettségét nem érinti. Az Eladónak bankszámlája nincsen, ezért kéri az élettársának a vételár megfizetését. A vételár a fenti bankszámlán történő jóváírással megfizetettnek tekintendő. Az ügyvédi megbízás nem terjed ki az Eladó és az élettársa közötti elszámolásra a vételárral. A vételár az Eladót illeti, nem az élettársát. **A második, 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forint összegű vételárrészt a Vevő azt követő 5 munkanapon belül köteles banki átutalással megfizetni az Eladó fenti bankszámlájára, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés Vevővel történő jóváhagyásáról szóló határozatát kézhez vette.**

5. Az ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy egyéb, a Földforgalmi törvényben meghatározott természetes és jogi személyeknek az adásvétel tárgyára elővásárlási joguk van. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lesz alkalmas az ezen okiratot aláíró Vevő tulajdonjogának a bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba, ha a Mezőgazdasági-Igazgatási Szerv a szerződést az ezen okiratban megjelölt Vevővel jóváhagyta. Abban az esetben, ha a szerződés jóváhagyását megtagadja a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv (ideértve a közzététel megtagadását is), és nem kerül másik Vevő kijelölésre, a Felek kölcsönösen vállalják, hogy az erről történt tudomásszerzéstől számított 10 napon belül a mostanival egyező érdemi tartalommal egymással új szerződést kötnek, ha a megtagadási ok rövid úton kiküszöbölhető.

6. Az Eladó az Ingatlant a szerződés jóváhagyása és a teljes, 5.000.000,- Ft vételár maradéktalan megfizetését követően, 2 munkanapon belül adja a Vevő birtokába, kiürített állapotban. A birtokbavételt követő 15 napon belül intézkednek a Felek a fogyasztóváltozás-bejelentésről a villamos áram közmű kapcsán. A birtokbaadás napjától a Vevő viseli az Ingatlan terheit, költségeit és kárveszélyét, és ettől a naptól jogosult az Ingatlan hasznainak szedésére.

Kocsis Vivien Irma
Eladó

Szevecsek Csaba Arnold
Vevő

DR. BALLA ANITA Ügyvédi Iroda
Műp.: Dr. Balla Anita Ügyvéd Képv. 507.1881
5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 34.
0630/638 83 43 0630/638 83 54
drballaanita@gmail.com www.drballaanita.com



Dr. Balla Anita

Ügyvédi Iroda

5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 34.

(a buszpályaudvar mögötti üzletházban)

TELEFON: 06306388396 / 06306380343

EMAIL: drballaanita@gmail.com

iroda.drballaanita@gmail.com

WEB: www.drballaanita.com

7. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nem földműves és nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatútlal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és a szerzést megelőző 5 éven belül a már tulajdonában és használatában lévő föld területnagyságának a beszámításával az 1 hektár és a 300 hektár mértéket sem haladja meg a szerzett földtulajdona, és a most megvásárolni kívánt föld beszámításával a birtokában lévő földterületek nagysága nem haladja meg az 1200 hektárt. Az Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában, az Ingatlana fennálló földhasználati jogviszony nincs. 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 Földforgalmi törvényben meghatározott kivételekkel – más célra nem hasznosítja. **A Vevő tudomásul veszi, hogy a földhasználati nyilvántartás adatait a földhivatalból kikért földhasználati lappal lehetne ellenőrizni, és amennyiben az Eladó akár tévedésből a földhasználat kapcsán pontatlan nyilatkozatot tesz, jelen szerződés jóváhagyását a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv megtagadja, azaz a Vevő nem lehet tulajdonos. A Vevő a tájékoztatást megértette, ennek kockázatát vállalja.**

8. A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése legjobb tudomása szerint nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba; nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználatútlal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tanyaépületére vonatkozó energetikai tanúsítvány nem készül, illetve villamos biztonsági felülvizsgálat sem készült, bár kötelező lett volna, amely körülményt a Vevő elfogad. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan felújítandó műszaki állapotát megismerte, és azt ennek ismeretében vásárolja meg.

10. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával letétbe helyez Dr. Balla Anita ügyvédnél három eredeti példány, az Eladó tulajdonjogának törléséhez és a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal rendelkező bejegyzési engedélyt. A letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor nyújthatja be az ingatlanügyi hatósághoz, ha a teljes vételár megfizetését az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban, vagy a kocsisirma11@gmail.com email címről drballaanita@gmail.com email címre küldendő email üzenetben visszaigazolja, vagy a Vevő eredeti banki teljesítési igazolással támasztja alá, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést a Vevővel jóváhagyta. Jelen rendelkezést az Eladó és az ügyvéd letéti szerződésnek is elfogadják.

11. Az ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott jogosultakat az adásvétel tárgyára elővásárlási jog illelheti meg. A Felek tudomásul veszik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére a földforgalmi eljárás eredményétől függően kerülhet sor.

12. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Balla Anita ügyvédet (DR. BALLA ANITA Ügyvédi Iroda, székhelye: 5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 34.) az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az adásvételi szerződéssel kapcsolatos hatósági és ingatlan-nyilvántartási eljárásokban történő képviselőtükkel, a vevői tulajdonjog bejegyzés és az eladói tulajdonjog törlés kapcsán, továbbá a B400-as NAV adatlap kitöltésére és benyújtására is. Az ügyvéd jogosult név-, szám- és adatelírás javítására is az okiratban. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötése során saját nevükben járnak el.

13. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról másolatot készítsen, és adataikat a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, valamint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzésére vonatkozó jogszabályi kötelezettségek teljesítése érdekében kezelje.

14. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése érdekében kezeli. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

Kocsis Vivien Irma
Eladó

Szevecsék Csaba Arnold
Vevő



Dr. Balla Anita

Ügyvédi Iroda

5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 34.

(a buszpályaudvar mögötti üzletsoron)

TELEFON: 06306388306 / 06306380343

EMAIL: drballaanita@gmail.com

iroda.drballaanita@gmail.com

WEB: www.drballaanita.com

15. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosításuk során megadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédi írásban értesíteni.

16. Felek a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-ára figyelemmel a szerződés jogszabály szerint biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon előállítandó példányát is elkészítik, és jelen szerződést átolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Kunszentmárton, 2026. október hó 02. napján

Kocsis Vivien Irma
Eladó

Szevecsek Csaba Arnold
Vevő

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Balla Anita ügyvéd (DR. BALLA ANITA Ügyvédi Iroda, székhelye: 5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 34., kasz: 36056888) kijelentem, hogy a Szerződő Felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá, és azt ellenjegyzem Kunszentmártonban, 2026. október hó 02. napján.

DR. BALLA ANITA Ügyvédi Iroda
képviseli: Dr. Balla Anita ügyvéd Kasz: 36056888
5440 Kunszentmárton, Kossuth Lajos út 34.
0630/638-88-43 0630/638-83-58
drballaanita@gmail.com www.drballaanita.com

