

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Dátum:	Érk. száma:
2026 OKT 12	Érk. szám:
595577	Ügyszám:
ÖDÉS	Ügyszám:
Ügyszám:	Ügyszám:

1

Eladó ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által az ingatlan-nyilvántartás INYER rendszeréből 2026.08.23. napján lekért INYER/TULLAP/20260823/449 megrendelés számú E-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolattal igazolja.

3./ Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlant terheli az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) javára bejegyzett vezetékgig a vázrajzban meghatározott 259 m² nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság SZEMMBH/04314-1/2011/MU. számú jogerős határozata alapján. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant terhelő vezetékgig terhet ismeri, azt tudomásul veszi és ezen vezetékgiggal terhelt is meg kívánja szerezni az ingatlan tulajdonjogát.

Eladó egyebekben feltétlen szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Tóth Bettina ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos elszámolási igénye a jelen jogügylet keretében rendezésre kerül, így a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően további követelése Tóth Bettinának sincs. Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy nem tesz semmiféle olyan jognyilatkozatot, illetve nem tanúsít olyan magatartást, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését, illetve az ingatlan birtoklását akadályozná, vagy korlátozná. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy a jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek. Eladó továbbá szavatolja, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az eladó félként szerepel.

4./ Szerződő felek az ingatlan vételárát kölcsönösen kialakítottan **25.000.000,- Ft-ban**, azaz **huszonötmillió forintban** határozzák meg, amelyen belül az *a jelű kivett tanya* alrészlet forgalmi értéke 23.700.000,- Ft (ezen belül a felépítmény forgalmi értéke 20.700.000,- Ft, míg a kivett tanyatelek forgalmi értéke: 3.000.000,- Ft), a *b jelű legelő és út* forgalmi értéke 600.000,- Ft (ezen belül a legelő forgalmi értéke 500.000,- Ft, míg az út forgalmi értéke 100.000,- Ft), míg a *c jelű szántó* alrészlet forgalmi értéke 700.000,- Ft.

Németh László, mint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos eladó, másrésről Tóth Bettina, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos megállapodása alapján a vételárból Németh László eladót 9.000.000,- Ft (kilencmillió forint), míg Tóth Bettina ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonost 16.000.000,- Ft (tizenhatmillió forint) illeti meg. Vevő az ingatlan teljes és hiánytalan vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizeti az eladó és az eladó kérése alapján az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos részére az alábbiak szerint:

- Németh László eladó részére 9.000.000,- Ft-ot, azaz kilencmillió forintot Németh László eladó kifejezett rendelkezése alapján Joszt Zsolt bankszámlatulajdonos MBH Banknál vezetett 50460643-10000056-00000000 számú bankszámlájára, amely összeg megfizetését és Németh László eladó által megadott bankszámlán történt jóváírását Németh László eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Németh László eladó az ezen bankszámlaszámra történt utalást a saját kezéhez történt teljesítésnek elfogadja.
- Tóth Bettina ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos részére 16.000.000,- Ft-ot, azaz tizenhatmillió forintot Tóth Bettina bankszámlatulajdonos Gránit Bank Nyrt.-nél vezetett 12100011-15206484-00000000 számú bankszámlájára, amely összeg megfizetését és bankszámláján történt jóváírását Tóth Bettina jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

5./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön a Lajosmizse külterület 0755/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön a Lajosmizse külterület 0755/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára.

Szerződő felek közösen kérik a földhivatalt és feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eladó 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő törlésével egyidejűleg a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön a Lajosmizse külterület 0755/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára.

Németh László

eladó

(képviselőtében: Joszt Zsolt meghatalmazott)

Tóth Bettina

ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos

Kurilla András

vevő

Tóth Bettina, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy Németh László eladó 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő törlésével egyidejűleg Kurilla András vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön a Lajosmizse külterület 0755/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára.

6./ Eladó és ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos kötelesek az ingatlant legkésőbb 2026. december 31. napjáig a vevő birtokába átadni (birtokátruházás napja). A birtokba adás helyszíne az ingatlan címe. Eladó köteles az ingatlan állagát a birtokba adásig ugyanolyan állapotban megőrizni, mint amilyen állapotban a vevő azt megtekintette a jelen szerződés megkötésekor. Vevő ezen birtokba lépés napjától kezdve húzza az ingatlan hasznait, viseli terheit és viseli a kárveszélyt. Vevő jogosult a birtokba adást megelőzően az ingatlant az eladóval történt előzetes egyeztetés alapján bármikor megtekinteni, amelyhez az eladó köteles az ingatlanba történő bejutást a vevő részére biztosítani.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adásakor közösen birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az ingatlan állapotát és a közüzemi mérőórák állását. Az ingatlan birtokba adásakor az eladó köteles a vevő felé igazolni, hogy az ingatlan után közüzemi díjtartozás nem áll fenn. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adást követő 15 napon belül valamennyi közüzemi szerződést a saját nevére megköti. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan nem szolgál jogi személy székhelyként/telephelyként. Eladó és ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos kötelesek az ingatlanból a birtokba adást követő 15 napon belül kijelentkezni. Eladó és ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos szavatolja, hogy rajtuk kívül az ingatlanba bejelentkezett más személy nincs.

Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (a Rendelet) rendelkezései szerint az ingatlanról kell energetikai tanúsítványt készíteni. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja vevő részére az ingatlanról készült HET-1049-9891 azonosítójú energetikai tanúsítványt, amelynek átvételét vevő jelen szerződés aláírásával elismeri.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról is, hogy a Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat vonatkozó pontjai értelmében bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő a tulajdonjogot átruházók részéről. A felülvizsgálat elhagyható, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Szerződő felek a jelen pontban írt tájékoztatásokat tudomásul vették és megértették.

7./ A Tulajdonjog megszerzője tudomásul veszi, hogy köteles megfizetni a szerződéskötéssel járó valamennyi felmerült és igazolt költséget. Vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illetéket kizárólag ő köteles viselni, míg a jogügylet vonatkozásában felmerülő egyéb közterheket felek a hatályos jogszabályokban foglaltak szerint kötelesek viselni.

Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta őket a jogügylet adó- és illetékvonzatáról.

Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett fiatal földműves (földműves nyilvántartásba vételi száma: Pest Vármegyei Kormányhivatal 537828/2023.02.10.), amelyre tekintettel kéri az Illetékshivalt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. p) pontja alapján részére a megvásárolt termőföld után illetékmentességet szíveskedjék biztosítani. Vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, velük szemben jelen szerződés megkötésének törvényi akadálya nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési korlátozás vele szemben nem áll fenn. Vevő nyilatkozik, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bek. szerinti korlátozás alá nem esik, azaz a már tulajdonában és a használatában lévő föld területnagyságának a beszámításával és a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kíván ingatlan tulajdonjogával együtt sincs 300 hektár mértéket meghaladó földtulajdona.

Németh László

eladó

(képviselőtében: Joszt Zsolt
meghatalmazott)

Tóth Bettina

ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos

Kurilla András

vevő

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a már birtokában lévő és az adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt ingatlannal együtt sem haladja meg a földterület nagysága a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésében foglalt 1200 hektár birtokmaximum mértékét.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján a jelen adásvételi szerződést elektronikus közzététel útján 30 napra hirdetményi úton közzé kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek határozatával jóvá kell hagynia.

Vevő nyilatkozik, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 6. pontja szerint fiatal földművesnek minősül (földműves nyilvántartásba vételi száma: Pest Vármegyei Kormányhivatal 537828/2023.02.10.). Vevő nyilatkozik, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási joga nincs.

Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ban előírt feltételeknek megfelel és az abban foglalt kötelezettségeket vállalja. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vevő vállalja, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Eladó kijelenti és szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet (Inyvt. vhr.) 42. §-ában foglaltak szerint nyilatkozik, miszerint nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Eladó kijelenti és szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

9./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közöttük létrejött szerződés teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek, annak érdekében minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek és az ahhoz szükséges okiratot az eljáró ügyvéd felhívására aláírják.

10./ A szerződő felek a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

11./ Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Colonnade Insurance S.A. Magyarországi Fióktelepe biztosítónál rendelkezik felelősségbiztosítással. Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíj mértékében korlátozott. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kártérítést az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben a károkozástól számított 60 hónap után az esetben sem érvényesíthetnek, ha a károkozás ténye később jutott a szerződő felek tudomására.

Németh László
eladó

(képviselőtében: Joszt Zsolt
meghatalmazott)

Tóth Bettina
ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos

Kurilla András
vevő

Amennyiben megtagadás, elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik szerződő fél elmulasztja, vagy megtagadja a szerződő felek az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek az ebből eredő károkért való felelősséget teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres, sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek. A szerződő felek kijelentik, hogy az ügyvédi munkadíjból adott kedvezményre tekintettel a jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig.

12./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá az ingatlanra vonatkozóan a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére és eladó 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásból történő törlésére és ezzel kapcsolatos, az illetékes Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály illetékes Földhivatali Osztálya 4. előtti eljárásban a teljeskörű képviseletükkel, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyásra irányuló eljárásban és az illetékes jegyző előtti hirdetményi-közzétételi eljárásban a teljeskörű képviseletükkel megbízzák és meghatalmazzák Dr. Adonyi Lajos ügyvédet (6050 Lajosmizse, Wesselényi u. 16.; KASZ száma: 36056395). Eladó meghatalmazza továbbá Dr. Adonyi Lajos ügyvédet (6050 Lajosmizse, Wesselényi u. 16.; KASZ száma: 36056395) az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti kérelem aláírására és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtására. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Adonyi Lajos ügyvédet (6050 Lajosmizse, Wesselényi u. 16.; KASZ száma: 36056395), hogy képviseletükben az ingatlan-nyilvántartási kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa és aláírja. Vevő meghatalmazza továbbá okiratszerkesztő ügyvédet a B400E NAV adatlap aláírására és az illetékes hatósághoz történő benyújtására. Dr. Adonyi Lajos ügyvéd a felek ezen megbízását és meghatalmazását elfogadja. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírása előtt felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is tekintik. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés az általuk előadottaknak megfelelően készült el, valamint, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, és azokat megmagyarázást követően megértettek és tudomásul vettek. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földhivatal határozatait az ügyfélkapuval (DÁP-al) rendelkező ügyfél részére a tárhelyére kerülnek kézbesítésre, míg az ügyfélkapuval (DÁP-al) nem rendelkező fél a hatóságtól postai úton kap értesítést. Felek tudomásul veszik, hogy az ügyintéző ügyvéd részére adott megbízás nem terjed ki a helyi építési és beépíthetőségi adatokkal és az ezzel kapcsolatos helyi szabályozással, szabályokkal kapcsolatos tájékoztatásra és esetleges ügyintézésre, továbbá a vevő földhasználatra bejegyeztetésének ügyintézésére.

13./ Felek rögzítik, hogy a felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

14./ Jelen jogügyletből származó esetleges vitás kérdéseik elbírálására felek kikötik a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Fenti szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, elolvasás és megértés után helybenhagyólag aláírtuk.

Lajosmizse, 2026. október 09.

Németh László

eladó

(képviseletében: Joszt Zsolt
meghatalmazott)

Tóth Bettina

ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos

Kurilla András

vevő

DR. ADONYI LAJOS

ÜGYVÉD

Ellenjegyzem:

6050 Lajosmizse, Wesselényi u. 16.
E-mail: adonyi.lajos@t-online.hu
Tel.: 06-30-9336525, 06-76/356-169
Adószám: 44184511-1-23
KASZ: 36056395

Közzététel időpontja: 2026. 10. 28.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026. 10. 29.

utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2026. 11. 27.

Dr. Adonyi Lajos ügyvéd

KASZ száma: 36056395

Lajosmizse, 2026. október 09.

