

N/685-1/2026

E: 2026. 10. 27.

1177

1

4.....számú.....ta

Szabóné

2026 OKT 16.

Dr. Kiss Éva

ügyvéd

546547

6600 Szentés, Klauzál u. 2/B. fsz. 1., KASZ: 36069064, Tel: 63/318-091.

Mobil: 06/30/27-52-520, E-mail: drkissevairoda@gmail.com

Adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről **Nagypál Ágnes** születési neve: **Nagypál Ágnes**

6612 Nagytőke, Kistőke tanya 57. szám alatti lakos, mint **Eladó** továbbiakban: **Eladó**);

másrészről **Vékony István** születési neve: **Vékony István** (

) és **Vékonyné Benedek Terézia** születési neve: **Benedek Terézia** (

) mindketten 5083 Kengyel, Petőfi út 18. - szám alatti lakosok, mint **Vevők** (továbbiakban: **Vevők**) között az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az INYER ügyleti tulajdoni lap tanúsága szerint a **Nagytőke külterület 038/6. hrsz-ú** kivett tanya megnevezésű 3093 m² területű **6612 Nagytőke, Kistőke tanya 57. „felülvizsgálat alatt”** szám alatti ingatlan **1/1** arányban Nagypál Ágnes Eladó tulajdonát képezi. Az ingatlan jogi jellege: Natura 2000 terület.

Az ingatlant a tul. lap III/2. sorszám alatt vezetékjog terheli 197 m²-re az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára. Egyebekben az ingatlan tehermentes.

Szerződő felek megállapítják, hogy Nagytőke Község Önkormányzata a helyi önzonosság védelmére vonatkozó rendeletet nem alkotott és az ingatlan nem tartozik műemlékvédelmi besorolás alá.

2./ Felek azt is rögzítik, hogy a Vevők az 1./ pontban körülírt ingatlanra **26.900.000,-Ft** vételár figyelembe vételével vételi ajánlatot tettek, mely vételi ajánlatot az Eladó elfogadott. Az adásvételi szerződés tehát elfogadott vételi ajánlat alapján jön létre.

Szerződő felek megállapítják, hogy a 26.900.000,-Ft vételáron belül a kivett tanyaépület forgalmi értéke 25.450.000,-Ft, az alatta lévő földterület forgalmi értéke 1.400.000,-Ft, a gazdasági épületek (ólak) forgalmi értéke 50.000,-Ft. A földterületen az ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, de a tanya áram- és vízszolgáltatással (2 fűtő kút) rendelkezik, továbbá napelemekkel van felszerelve. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok kívülálló földhasználója nincs.

3./ A fentiek előre bocsátása után Eladó a törvényes szavatossági kötelezettséggel eladja az 1./ pontban körülírt és tulajdonát képező külterületi ingatlanát, azt a Vevők egymás között **1/2-1/2** arányban megvásárolják - vezetékjoggal terhelve -, egyebekben teher-, igény- és permentesen, úgy ahogy az a természetben található, összes beépített tartozékával és alkotórészeivel együtt, a vételi ajánlatban meghatározott **26.900.000,-Ft, azaz=Huszonhatmillió-kilencszázezer=forint** vételáron.

4./ A vételárból a Vevők az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg foglalkozóként megfizetnek az Eladónak **5.900.000,-Ft-ot, azaz=Ötmillió-kilencszázezer=forintot** úgy, hogy az összeget átutalják az Eladónak az OTP Banknál vezetett számú számlájára. Alulírott Eladó aláírással elismerem és nyugtázom, hogy fenti összeg átutalása megtörtént és erre figyelemmel az összeget a szerződés teljesülése esetén a vételárba beszámítom.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló, mint szerződést biztosító mellékkötelezettség jogi természetével tisztában vannak. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló

Nagypál Ágnes Eladó

Vékony István Vevő

Vékonyné Benedek Terézia Vevő

Szabóné dr. Kiss Éva Ügyvéd

visszajár. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése az Eladó hibájából hiúsul meg, a foglaló kétszeres összege a Vevők részére visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés teljesülése a Vevők érdekkörében felmerülő okból hiúsulna meg, a Vevők a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszítik. Ugyanakkor a foglaló szabályai nem alkalmazhatóak abban az esetben, ha az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg az ingatlant, ekkor a foglaló összege a Vevőknek visszajár.

A vételárból további **18.000.000,-Ft, azaz=Tizennyolcmillió=forint** megfizetésére a Vevők jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 5 napon belül vállalnak kötelezettséget úgy, hogy az összeget szintén átutalják az Eladónak az előzőekben megjelölt bankszámlájára.

A még fennmaradó **3.000.000,-Ft, azaz=Hárommillió=forint** kiegyenlítésére Vevők a birtokátruházással egyidejűleg vállalnak kötelezettséget.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kézhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azokat az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírják.

5./ Az adott-vett ingatlan birtokát Eladó legkésőbb **2027. április 20.** napjáig ruhazza a Vevőkre, a hátralékos **3.000.000,-Ft** kiegyenlítésével egyidejűleg. Szerződő felek tehát a birtokátruházásra és az utolsó vételárrész kifizetésére egyidejű teljesítést kötnek ki.

Vevők a birtokba lépés napjától kezdődően szedik az ingatlan hasznait, viselik költségeit. A birtokátruházással egyidejűleg közüzemi mérőórát leolvassák és Eladó az óraállás figyelembe vételével köteles a közüzemi díjat rendezni, majd Felek közösen intézkednek a mérőóra átírása érdekében. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházással egyidejűleg becsatolja a közüzemi szolgáltató igazolását az ingatlan tehermentességéről vagy bemutatja a Vevőknek az aktuális havi közüzemi számla kiegyenlítéséről szóló igazolást.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant hátralékos adó-, illeték- és köztartozás nem terheli, kívülálló személynek pedig – a földforgalmi törvényben megjelölt jogosultakon kívül – nincs az ingatlanon olyan joga vagy követelése, mely a Vevők tulajdonszerzését korlátozná vagy megakadályozná.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanból állandó lakcímmel vagy tartózkodási hellyel rendelkező személy a birtokátruházást követő 15 napon belül kijelentkezik. Kijelenti, hogy az ingatlanban sem jogi személynek, sem társadalmi szervezetnek nincs bejelentett székhelye, telephelye, fióktelephelye.

Eladó szavatossági kötelezettséget vállal azért, hogy a Vevők az ingatlant a VezetékJog kivételével teher-, igény- és permentesen szerzik meg, valamint azért is, hogy az ingatlanban található műszaki berendezések működőképeseek.

Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező tanyaépület alapterülete 105 m², mely 2 + fél szoba, nappali-konyha, fürdőszoba, wc, kamra, közlekedő és kazánházból áll.

Az ingatlan tartozékának minősülnek: vegyes tüzelésű kazán, radiátorok, vízellátó hidrofór, napelem, 2 db hűtő-fűtő klíma, villanybojler, fürdőszoba-berendezés. A telken egy nagyméretű tárolás célját szolgáló mobil fóliasátor található, valamint 3 db romos állapotban lévő ól. Szerződő felek megállapítják, hogy az egész tanyaterület be van kerítve.

6./ Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bek. alapján földművesnek nem minősülő magyar állampolgárok, elővásárlási joggal nem rendelkeznek.

Kijelentik továbbá, hogy e törvényben megjelölt szerzési korlátozás alá nem esnek, mivel a most megszerezni kívánt külterületi ingatlannal együtt sincs és nem lesz sem a használatukban, sem a tulajdonukban 1-1 hektárt meghaladó területnagyság, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a most megvásárolt külterületi ingatlant másnak nem engedik át – a törvényben megengedett kivételekkel -, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a

Nagypál Agnes Eladó

Vékony István Vevő

Vékonyné Benedek Terézia Vevő

Szabóné dr. Kiss Éva Ügyvéd

földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a megvásárolt ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a tv-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevők kijelentik: nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás - teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás), továbbá velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

7./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó a 1./ pontban körülírt külterületi ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogát jelen adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtásától számítva 6 hónapos határozott időre fenntartja, azaz az Eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Eladó az 1./ pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a Vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett, 5 példányban - ebből egy példány biztonsági papíron - készült okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően, a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt 5 munkanapon belül a köteles a földhivatalba benyújtani.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárrészletek megfizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül értesíti az eljáró ügyvédet a [REDACTED] mail címen. Felek úgy állapodnak meg, hogy a Vevők is jogosultak a vételár kifizetését banki igazolás alapján az eljáró ügyvéd felé igazolni.

Alulírott Szabóné dr. Kiss Éva ügyvéd aláírásommal elismerem és nyugtázom, hogy az 5 példányban készült, a Vevők tulajdonjogának bejegyzését engedélyező okiratot a mai napon letétbe vettem. Kötelezettséget válllok arra, hogy a hátralékos vételár folyósítását követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz 5 munkanapon belül benyújtom.

A Nagytőke külterület 038/6. hrsz-ú ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők javára a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Feleknek tudomása van arról, hogy tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság a kérelem benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig felfüggeszti.

8./ A 2013. évi CXXII. tv. 21. §-ában foglaltak értelmében ezt az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Határozatáról értesíti jelen adásvételi szerződés Vevőit és Eladóját az okiratot szerkesztő ügyvéden keresztül, valamint a szerződés egy példányát megküldi a szerződés közzététele érdekében az ingatlan fekvése szerinti Nagytőkei Polgármesteri Hivatal Jegyzője részére, továbbá értesíti a Szentesi Földhivatali Osztályt a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A Fftv. 21. § (3) és (8) bekezdése alapján az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Az Eladót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződésben foglaltakat magára nézve teljes körűen elfogadja.

[REDACTED]
Nagypál Ágnes Eladó

[REDACTED]
Vékony István Vevő

[REDACTED]
Vékonyné Benedek Terézia Vevő

[REDACTED]
Szabóné dr. Kiss Éva Ügyvéd

9./ Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket, így az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (2 x 10.600,-Ft), valamint a számlával igazolt ügyvédi munkadíjat (mely 210.000,-Ft), valamint az esetleges vagyonátruházási illetéket a tulajdonjogot megszerző személy köteles viselni.

Vevők rögzítik, hogy a tulajdonukat képező Kengyel, Petőfi út 18. szám alatti lakóingatlanukat 1 éven belül értékesíteni kívánják, ezért kérik a NAV illetékes osztályát, hogy az illetékfizetési kötelezettségüket a tulajdonukat képező ingatlan értékesítéséig, de legfeljebb 1 évre függesszék fel. Kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanuk értékesítéséről szóló adásvételi szerződést a NAV részére haladéktalanul megküldik.

10./ Eladó az ingatlan tulajdonjogát 2001-ben adásvétel jogcímén szerezte, ezért az értékesítésből adóköteles jövedelme nem származik.

11./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban a nem várt esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés előzetes jóváhagyását megtagadja, a megtagadási ok kiküszöbölésével egymással új adásvételi szerződést kötnek.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindhárman cselekvőképes magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük nincs korlátozva.

13./ Alulírott Vékony István és Vékonyné Benedek Terézia Vevők, valamint Nagypál Ágnes Eladó ezennel megbízást és meghatalmazást adunk Szabóné dr. Kiss Éva Szentés, Klauzál u. 2/B. fsz. 1. székhelyű ügyvédnek az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának ügyében, a Nagytőkei Polgármesteri Hivatal Jegyzője előtt a közzétételi eljárásban, míg a Szentési Földhivatali Osztály előtt a Vevők tulajdonjogának bejegyzése, valamint az Eladó tulajdonjogának törlése ügyében, továbbá a NAV előtt a B400E nyomtatvány benyújtása ügyében történő képviseletre. Alulírott Szabóné dr. Kiss Éva ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást ezennel elfogadom.

14./ Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés aláírása előtt elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött és az okmányokat a (JÜB) Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül ellenőrizte. Felek a szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el. Szerződő felek hozzájárultak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezeli.

15./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései az irányadók.

16./ Eladó rögzíti, hogy az ingatlan energetikai tanúsítvánnyal rendelkezik, melynek száma: HET-1050-1361. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tanúsítványt a Vevőknek átadja.

17./ Szerződő felek megértették azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján lakóingatlanok tulajdonjog-változása esetén a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező. A vizsgálat azt jelenti, hogy a lakóépület villamoshálózatának ellenőrzését mindenre kiterjedően kell elvégezni. A vizsgálat érintésvédelmi szabványossági felülvizsgáló és erősáramú berendezések felülvizsgálója képzettséggel végezhető. Eladó rögzíti, hogy a lakóépület villamoshálózata fel van újítva. Erre figyelemmel Vevők a felülvizsgálatról szóló tanúsítvány beszerzésétől kifejezetten eltekintenek és vállalják, hogy a birtokba lépést követően a szükséges villamossági felülvizsgálatot elvégzettetik.

Nagypál Ágnes Eladó

Vékony István Vevő

Vékonyné Benedek Terézia Vevő

Szabóné dr. Kiss Éva Ügyvéd

jegyző

