Adásvételi szerződés

Tompa Polgármesteri Hivatal 1.
Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
2026 OKT 13
Érk. dátuma: Érk. száma:
Ikt. dátuma: Ikt. szám: 5.95602
db Elbírat száma:

amely létrejött egyrészről

- **Balázs-Piri Tamás** (születési neve: születési hely, idő: ..., sz.sz: , an: szig. száma: adóazonosító jel:) 6422 Tompa, Bem utca 17. szám alatti lakos, eladó (továbbiakban: eladó)

másrészről

- **Urbán Péter** (születési neve: születési hely, idő: sz.sz: , an: , szig. száma: adóazonosító jel: , földműves nyilvántartási szám: nem rendelkezik, NAK azonosító: nem rendelkezik) 6422 Tompa, Katonasor tanya 40. szám alatti lakos, vevő (továbbiakban: vevő)

együttesen: Felek között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Eladó 1/1-ed tulajdoni arányban tulajdonosa a **Tompa, külterület 057/21 hrsz-ú,** természetben 6422 Tompa, Katonasor tanya 39. szám alatti kivett tanya megjelölésű, 0 minőségi osztályú, 1464 m^2 alapterületű és 0.00 AK értékű ingatlannak.
2. Az eladó eladja a vevő, pedig megveszi az 1. pontban körülírt ingatlant mindösszesen együttesen, egybefoglalt 400.000.- Ft, azaz négyszázezer forint vételárért. Felek a vételár meghatározása során figyelemmel voltak arra, hogy az ingatlan romos, lakhatatlan és életveszélyes állapotú, közművekkel nem rendelkezik.
3. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát a Földforgalmi törvény 8/A. § alapján az alábbiak szerint rögzítik:

Helyrajzi szám:	**Vételár:**	**A föld vételára:**	**A vételárból a földön álló ültetvény vételára:**	**A vételárból az ingatlanon álló felépítmény vételára:**	**A vételárból az ingatlanon álló agrártechnikai létesítmény vételára:**
Tompa 057/21 hrsz.	400.000.- Ft	0.- Ft	0.- Ft	400.000.- Ft	0.- Ft

4. A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik: Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételárat a Földforgalmi törvény 23. §-ában megjelölt közlést követő legkésőbb 2 napon belül utalja át eladó nevén lévő ERSTE Banknál vezetett számú bankszámlára, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó nyilatkozata megérkezett, valamint a vevőt megelőző elővásárlásra jogosulttól vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat az 1. pontban megjelölt ingatlanra nem érkezett. Eladó már most nyilatkozik és kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kézhez történő teljesítésként fogadja el.
5. Eladó nyilatkozik, hogy tulajdonjoga törléséhez külön eladói nyilatkozattal járul hozzá, miután a teljes kialkudott vételárat hiánytalanul átvette.
6. Felek tudomásul veszik, hogy elővásárlási jog a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglaltak alapján gyakorolható, ennek kapcsán az ingatlan tulajdonosa meghatalmazza jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés megküldését a szerződés aláírását követő nyolc napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, előzetes vizsgálatra küldje meg. Eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy ezen meghatalmazást elfogadja. Amennyiben a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat során a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés

jóváhagyását, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés illetékes önkormányzatnál, illetve a honlapon történő közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes Földhivatali Osztályt a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Felek az előzetes vizsgálatra, az elővásárlási jogra, a honlapon történő közzététel, valamint a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyására vonatkozó ügyvédi kitanítást megértették és tudomásul vették. Jelen okirat ingatlan-nyilvántartási átvezetésre csak az elővásárlásra jogosultak nemleges hozzájárulása, a honlapon történő közzététel lejártát, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően nyújtható be.

7. Szerződő felek rögzítik és tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az eddig gyakorlat alapján az adásvételi szerződés megkötését követően 5-6 hónapon belül történik. Felek rögzítik, hogy ezen ügyvédi felvilágosítást megértették és elfogadják és mindezek ismeretében szerződéskötési szándékuk változatlan.
8. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy Urbán Péter vevő az 1. pontban meghatározott ingatlannal szomszédos területben 1/1-ed tulajdoni aránnyal rendelkezik, így adásvétel tárgyát képező ingatlannal több, mint 1 éve szomszédos.
9. Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymenteségéért az INYER/TULLAP/20260930/18860 számon elektronikusan lekért tulajdoni lap szemle másolattal egyezően a szavatosságot vállalja.
10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a teljes vételár megfizetésének napját követően adja a vevő pedig ez időtől **veszi birtokba** az adásvétel tárgyát képező ingatlant. A birtokbaadás napjától a vevő húzza az ingatlan hasznait, viseli költségeit, kárveszély viselési kötelezettsége is akkortól él. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan semminemű köztartozás nem terheli és rögzítik, hogy az ingatlan közműórával nem rendelkezik.
11. Eladó nyilatkozik, hogy **harmadik személynek** érvényes vagy a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződésen vagy többlethaszánalti megállapodáson alapuló földhasználati jogosultsága az 1. pontban meghatározott földingatlanon nincs.
12. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant a megtekintett és megismert állapotában törvényes tartozékaival együtt vásárolja meg.
13. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonszerzése nem sérti **a Földforgalmi törvény 16.§-ában** foglalt korlátozást.
14. Vevő a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezéseinek megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszik:

Vállalja a Földforgalmi tv. 13.-15.§-ában írtakat:

a. a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
b. a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
c. amennyiben a szerződésben megjelölt föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre vállalja az a. és b. pontban foglaltakat.

Jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy

d. nincs bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;

e. a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna;

15. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §. alapján nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Amennyiben a föld tulajdonjogát megszerző vevő részarány tulajdonnal rendelkezik, úgy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
16. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Adó-és Illeték szabályokról adott tájékoztatást, valamint a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Szabályzatban foglaltakról adott tájékoztatást megértették és tudomásul vették.
17. Vevő nyilatkozik, hogy a 4%-os illetékfizetésre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértette és tudomásul vette. Eladó kijelentik, hogy az adózási szabályokkal tisztában van, mely kapcsán eladó tudomással bír arról, hogy a tulajdona esetében, az 5 éven belüli szerzés okán adófizetési kötelezettség merülhet fel. Felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint szerződésből adódóan adó-, illeték- és számviteli ügyekben eljárást és felelősséget eljáró ügyvéd nem vállal.
18. Felek kijelentik, hogy devizabelföldi, cselekvőképes, szerződéskötési és szerzési képességükben nem korlátozott **magyar** állampolgárok.
19. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben szereplő vevő helyébe más vevő lép az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán, úgy ezen **vevő köteles** a szerződéssel felmerülő összes költséget beleértve az ügyvédi költséget, tulajdoni lap és földhivatali eljárási díj és a járulékos költségeket is megfizetni.
20. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével, az illetékes önkormányzat jegyzője, a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság előtti teljes körű képviselettel, valamint ezen eljárások során keletkezett iratok átvételével, továbbá a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályai előtti teljes körű képviselettel megbízzák Dr. Piegel Attila, 6400 Kiskunhalas, Thúry J. utca 4/B. 1. em. 4. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki jelen meghatalmazást elfogadja.
21. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd teljes körűen tájékoztatta Feleket a jogügylet jellegéről, a vonatkozó jogszabályokról, a kifüggesztés és honlapon történő közzététel eljárásról, az elővásárlási jogról, a földhasználatról, az előzetes vizsgálatról, a helyi földbizottság eljárásáról és lehetséges döntéseiről, valamint a vételár meghatározásáról, a földhasználatról szóló felvilágosítást, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő eljárási határidőkről történő ügyvédi felvilágosítást megértették és tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelentik és elismerik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették és kijelentik, hogy az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, a szerződés tartalmát részletes tényvázlatnak is elfogadják. Kijelentik, hogy a részletes tájékosztatás írásba foglalásától eltekintenek, nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés joghatását és valamennyi lehetséges kockázatát teljes körűen feltárta, amit szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul elismernek és nyugtáznak.
22. Szerződő felek, mint teljességi záradék rögzítik, hogy a jelen okirat a szerződésre vonatkozó valamennyi megállapodásukat rögzíti. Felek előadják, hogy a szerződést megismerték, megértették, a szerződési feltételeket egymással egyedileg megtárgyalták. Kijelentik, hogy a szerződést magukra nézve kötelezőnek elfogadják, megkötésekor tévedésben nem voltak, megtévesztés, kényszer, jogellenes fenyegetés

hatása alatt nem álltak, ügyleti akaratuk kifejezetten a jelen szerződés megkötésére és a szerződés alapján megteendő nyilatkozat(ok) megtételére irányult.

23. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban: Üttv.) 43. § (4) bekezdés alapján úgy került összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amelyre tekintettel az Üttv. 43. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Felek a szerződés minden oldalát nem írják alá.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., a Földforgalmi törvény és kapcsolódó jogszabályainak rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződést ügyvédi felolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Tompa, 2026. október 01. napján

Balázs-Piri Tamás eladó

Urbán Péter vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:
Alulírott Dr. Piegel Attila 6400 Kiskunhalas, Thúry J. u. 4/B. I. 4. szám alatti székhelyű ügyvéd (**KASZ szám: 36067199**) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek az elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Tompa, 2026. október 01. napján

Piegel Attila
ügyvéd

Dr. Piegel Attila
KASZ szám: 36067199
6400 Kiskunhalas, Thúry József u. 4/B. 1. em. 4.
Fax: 77/429-811 M: 06-70/2651-402
Adószám: 57527927-1-23
Bank: 11732064-23829121

Kormányzati portálon történő elektronikus közzététel napja: 2026. 10. 29.
Elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosult nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 10. 30.
utolsó napja: 2026. 11. 30.
E határidő jogvesztő!
Kormányzati portálon történő levétel napja: .....