2026 OKT 13.
Földhivatali Főosztály
Ügyiratszám: 595598

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött *egyrészről* **Fehér Tamás szül.** (szül.: i
.sz szig.sz , adósz 5) 6100 Kiskunfélegyháza, Holló László u. 4.
III/22. sz. alatti lakos, mint Eladó 1

és **Fehér Tamás szül. F** szül.: szem.
g.sz. adósz.) Gyömrő, Wekerle u. 50. 2. ép. 2. sz.alatti lakos, mint Eladó 2,

és **Fehér Zoltán szül.** (szül. szem.sz.:
g.sz. dósz. 4 Iváncsa, Szabadság utca 52. sz. alatti lakos, mint Eladó
3, - a továbbiakban **E l a d ó k**

másrészről **Farkas Bertold Miklós szül. F** (szül.:
em.sz.: szig.sz , adósz.: 6100 Kiskunfélegyháza, Kossuth Lajos u.
18. C lh. 3. em.3. sz. alatti lakos, mint Vevő – a továbbiakban **V e v ő**

között az alulírt helyen és időben, ingatlan adásvétele tárgyában, az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek rögzítik, hogy a **Kiskunfélegyháza, Zártkert 8273 hrsz.** alatt felvett, 2. min. o.-ú, 2,34 kat.jöv.-ű, 1079 m2 területű, „kert" művelési ágú ingatlan, és a **Kiskunfélegyháza 8270 hrsz.** alatt felvett, 2. min. o.-ú, 2,34 kat.jöv.-ű, 1079 m2 területű, „kert" művelési ágú ingatlan, 4/6 hányadban „Eladó 1" tulajdonát képezi, 1/6 -1/6 hányadban pedig „Eladó 2", és „Eladó 3" tulajdonát képezi. Az ingatlanok közvetlenül egymás mellett helyezkednek el.

A földrészletek termőföldnek minősülnek, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartoznak.

2./ Felek rögzítik, hogy az 1. pontban hivatkozott mindkét ingatlanon 17 m2 nagyságú területre vonatkozóan vezetékjog került bejegyzésre az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára.

Eladók szavatosságot vállalnak, hogy az ingatlanok fentieken kívül per-teher és igénymentes, nem terhelik adók, adók módjára behajtandó köztartozások és számlákból eredő fizetési kötelezettségek, az ingatlanok semmilyen polgári jogi, vagyonjogi és gazdasági ügyletnek nem szolgálnak fedezetül.

Eladók szavatolnak azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül fedezetelvonó szerződésnek, jótállnak azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az eladók félként szerepelnek vagy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozna.

Fehér Tamás, Eladó 1 Fehér Tamás, Eladó 2, Fehér Zoltán, Eladó 3 Farkas Bertold Miklós, Vevő dr. Madarász Noémi ügyvéd

MADARÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
dr. Madarász Noémi
ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. 2. em. 1
Tel.: 452-7070 Fax: 329-2488
KASZ: 36 06 4801

Eladók szavatolják, hogy a jelen szerződés teljesüléséig az ingatlanok tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az ingatlan értékét csökkentené, illetve a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná.

3./ Felek a mezőgazdasági földek forgalmáról szóló ügyvédi tájékoztatót tudomásul veszik, tehát azt, hogy jelen adásvétel az arra megszabott eljárás szabályai szerint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő **jóváhagyás alá esik.**

A felek rögzítik, hogy a megkötendő egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződéseket **hirdetményi úton közölni kell, így akkor lépnek hatályba, ha a 2013.évi CXXII. tv.-ben megjelölt 30 napos jogvesztő határidőn belül más – elővásárlásra jogosult- nem él az ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jogával**, a fenti törvény szerinti eljárás befejeződött és az eladók az erről szóló értesítést átvették. A felek tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha valaki az elővásárlási jogával él, akkor a földforgalmi törvény 22.§(2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult vevő és az Eladó között jön létre, ebben az esetben az elővásárlásra jogosult Vevő elővásárlási szándékának bejelentésével egyidejűleg köteles megfizetni az addig teljesített vételárat.

4./ Jelen szerződés aláírásával Eladók a 4/6- 1/6 – 1/6 hányadban tulajdonukat képező, az 1./ pontban körülírt **ingatlanok 1/1-ed arányú tulajdonjogát, azaz a teljes ingatlanokat *adásvétel jogcímén*** eladják Vevő részére.

5./ Jelen szerződéssel a Vevő az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat, azaz a **Kiskunfélegyháza Zártkert 8273 hrsz.-ú, és a Kiskunfélegyháza Zártkert 8270 hrsz.-ú ingatlanokat adásvétel jogcímén** megvásárolja, továbbá minden egyéb, a termőföldekhez tartozó jogosultságot is átvesz.

6./ Szerződő Felek az 1./ pontban körülírt, és az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok **vételárát ingatlanonként 2.500.000.-2.500.000.-Ft** (Kettőmillió-ötszázezer - Kettőmillió-ötszázezer) **azaz mindösszesen 5.000.000.-Ft azaz Ötmillió Forint összegben határozzák meg, az ingatlanokon felépítmény nem található. Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlanokat megtekintett állapotban veszi meg. Az ingatlanok vételárából, azaz a mindösszesen 5.000.000.-Ft összegből 3.333.334.-Ft** (Hárommillió-háromszázharminchárom ezerháromszázharmincnégy forint) **összeg „Eladó 1-et", 833.333.- Ft** (Nyolcszázharminchárom ezer-háromszázharminchárom forint) **„Eladó 2-t", és 833.333.- Ft** (Nyolcszázharminchárom ezer-háromszázharminchárom forint) **„Eladó 3-t" illeti.**

A vételár megfizetése az alábbi módon történik:

- **Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti a vételár 20%-át, 1.000.000.-Ft-ot azaz Egymillió Forintot foglaló jogcímén, Fehér Tamás „Eladó 1" OTP Bank Nyrt.-nél vezetett** [redacted] bankszámlájára történő átutalás útján, „Eladó 2" és „Eladó 3" az „Eladó 1" bankszámlájára történő teljesítést a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A foglalóból 666.664.-Ft (Hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvannégy forint) „Eladó 1"-et, 166.668.-Ft (Egyszázhatvanhatezer-hatszázhatvannyolc forint) „Eladó 2"-t, és 166.668.-Ft (Egyszázhatvanhatezer-hatszázhatvannyolc forint) „Eladó 3"-t illeti. **Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak.**

- Vevő a vételárból fennmaradó **4.000.000.-Ft-ot azaz Négymillió Forintot** a szerződés **hirdetményi úton történő közlését követően, annak eredménytelen eltelte után, az erről szóló értesítés kézhez vételét**

Fehér Tamás, Eladó 1 Fehér Tamás, Eladó 2, Fehér Zoltán, Eladó 3 Farkas Bertold Miklós, Vevő dr. Madarász Noémi ügyvéd

MADARÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
dr. Madarász Noémi
ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. 2. em. 1
Tel.: 452-7070 Fax: 329-2488
KASZ: 36 06 4801

követő 5 napon belül fizeti meg Vevő Eladó 1 OTP Bank Nyrt.-nél vezetet 0 sz. bankszámlájára történő átutalás útján, Eladó 2, és Eladó 3 az Eladó 1 bankszámlájára történő teljesítést a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A vételárhátralékból 2.666.672.-Ft (Kettőmillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhetvenkettő forint) „Eladó 1"-et, 666.664.-Ft (Hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvannégy forint) „Eladó 2"-t, 666.664.-Ft (Hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvannégy forint) „Eladó 3"-at illeti.

7./ Vevő kifejezetten kijelenti, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 10-14.§. -ban megjelölt feltételeknek megfelel, illetve nem esik olyan korlátozás vagy kizárás alá, amelyet e törvény vagy más jogszabály tartalmaz.

Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a jelen adásvétellel megszerzett föld ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek, valamint más jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmiféle korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló szerződést kötött volna.

Vevő nyilatkozik arról, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok (ingatlanilletőség) megszerzésével sem haladja meg a tulajdonában álló termőföldnek minősülő földterület(ek) nagysága a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdésben **meghatározott korlátot, a tulajdonát képező földterület a fenti ingatlan adásvételére vonatkozó jogügylettel sem éri el a 300 hektárt** (földszerzési maximum). Vevő nyilatkozik **továbbá arról is, hogy a birtokában levő termőföldterület nagysága nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum;** 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (2) bekezdés**).** Vevő **nyilatkozik továbbá arról is, hogy a** 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1)-(7) bekezdésben **meghatározott korlátot nem haladja meg a vétel tárgyát képező ingatlanok (ingatlanilletőség)** tulajdonjogának megszerzésével sem a tulajdonában, illetve birtokában található ingatlan területe, illetve aranykorona értéke. Vevő kijelenti, hogy termőföldnek minősülő földterületben (ingatlanban) részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog nem illeti meg őt.

8./ Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződések nem érintik (a szerződés tárgyát képező földek harmadik személy részére nem lettek használatba adva). Vevő kötelezettséget vállal, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati **jogviszony időtartamát nem**

Fehér Tamás, Eladó 1 Fehér Tamás, Eladó 2, Fehér Zoltán, Eladó 3 Farkas Bertold Miklós, Vevő

dr. Madarász Noémi ügyvéd
MADARÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
dr. Madarász Noémi
ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. 2. em. 1
Tel.: 452-7070 Fax: 329-2488
KASZ: 36 06 4801

hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja */2013. évi CXXII. törvény 13.§ (4) bek./.*

Vevő nyilatkozik arról, hogy a birtokában álló földek jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - **véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben** */2013. évi CXXII. törvény 27.§ (2) bek. ba.) pont/*, továbbá a **földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt** a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - végleges döntésében a 2013. évi CXXII. törvény 63. § (2) bekezdése szerinti **bírságot nem szabott ki vele szemben /**2013. évi CXXII. törvény 27.§ (2) bek. bc.) pont/.

9./ Felek megállapodnak, hogy Eladók az adásvételi szerződés **mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyásának hatályával és a vételár maradéktalan megfizetésének hatályával** (melyet Vevő köteles annak megtörténtét követően haladéktalanul és hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé**) jelen szerződés aláírásával *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz,* hogy Vevő részére a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által jóváhagyott, lepecsételt szerződéseknek valamint a jóváhagyó határozatnak az illetékes Földhivatalba történő benyújtásával az 1. pontban rögzített ingatlanok, azaz a Kiskunfélegyháza Zártkert 8270 hrsz. –on felvett és a Kiskunfélegyháza Zártkert 8273 hrsz.-on felvett ingatlan vonatkozásában Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzése megtörténjen adásvétel jogcímén.**

10./ Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlanokon a tulajdonosi időszakában nem folytattak olyan tevékenységet, amelyből környezetvédelmi-, vagy egyéb hasonló jellegű helyreállítási, vagy kárelhárítási kötelezettség keletkezne.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldek nincsenek harmadik személy használatában, arra termőföld földhasznosítási szerződés nem áll fönn és nem is kötöttek rá ilyet.

11./ Vevő a vételár hiánytalan megfizetését követő napon jogosult a vétel tárgyát képező ingatlanokat birtokba venni, melyhez eladók további hozzájárulása nem szükséges. A birtokba vételt követően vevő jogosult az ingatlanokat minden korlátozástól mentesen kizárólagosan használni, húzni annak hasznait, illetve köteles viselni annak terheit, valamint kárveszélyét.

Eladók kötelezettséget vállalnak hogy a birtokbaadásig az ingatlanok jelenlegi állagának megtartásáról gondoskodnak.

12./ Szerződő Felek kijelentik, hogy mind az Eladók, mind pedig Vevő nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, és tulajdonszerzési, szerződési képességük nem korlátozott.

13./ Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédnek a vagyonszerzési illeték valamint az adófizetési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatását megértették és tudomásul vették.

14./ Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg mindannyian meghatalmazzák **dr. Madarász Noémi ügyvédet** (1137 Budapest, Szent István krt. 18. 2.em 1.) a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, kijavítására, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a jogi képviselet ellátására, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen

MADARÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
dr. Madarász Noémi ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. 2. em. 1.
Tel.: 452-7070 Fax: 329-2488
KASZ: 36 06 4801

21./ Jelen szerződésben nem rögzített minden egyéb kérdésben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek a jelen 6 oldalból és 21 pontból álló adásvételi szerződést, melyből két példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás után helybenhagyólag saját kezűleg írják alá.

Kiskunfélegyháza, 2026. szeptember 29.

.....
Fehér Tamás, Eladó 1

.....
Fehér Tamás, Eladó 2

.....
Fehér Zoltán, Eladó 3

.....
Farkas Bertold Miklós, Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem, Kiskunfélegyházán, 2026. szeptember 29. napján:

dr. Madarász Noémi ügyvéd
KASZ 36064801

MADARÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
dr. Madarász Noémi
ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. 2. em. 1
Tel.: 452-7070 Fax: 329-2488
KASZ: 36 06 4801

A kifüggesztés napja: 2026 NOV. 03
A közlés első napja: 2026. 11. 04.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 03.
EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026. 12. 04.
Aláírás: .....

Kiskunfélegyházi Polgármesteri Hivatal

Fehér Tamás, Eladó 1 Fehér Tamás, Eladó 2, Fehér Zoltán, Eladó 3 Farkas Bertold Miklós, Vevő

dr. Madarász Noémi ügyvéd
MADARÁSZ ÜGYVÉDI IRODA
dr. Madarász Noémi
ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. 2. em. 1
Tel.: 452-7070 Fax: 329-2488
KASZ: 36 06 4801