KOLOZSVÁRI &WALDMANN

Dr. Kolozsvári Renátó
egyéni ügyvéd

Tel.: +36 30 903 99 07
e-mail:kolozsvari@szegediugyved.hu
posta: 6720 Szeged, Horváth M. u. 8.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Papp Ferenc** [redacted] 6760 Kistelek, Tisza utca 8. szám alatti lakos, mint ***Eladó1,*** és

Rácz-Fazekas Eszter [redacted] 6760 Kistelek, Kálvária utca 16. szám alatti lakos, mint ***Eladó2, együttesen: Eladók,***

másrészről **Bartucz Tibor Sándor** [redacted] 6760 Kistelek, Kisteleki Ede u. 6/A. szám alatti lakos, mint ***Vevő*** (együttesen: ***Felek***) között alulírott napon, és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Az Eladók mindösszesen **1/1 arányú, per-, teher-, és igénymentes** tulajdonát képezi a **Kistelek, Külterület, 092/71 helyrajzi szám alatt felvett,** összesen 53061 m2 alapterületű, 4. minőségi osztályba tartozó „szántó" megnevezésű (művelési ágú) összesen 96,57 AK kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan***). 1

A Felek rögzítik a **Kistelek külterület, 092/71 helyrajzi szám** alatt felvett Ingatlan vonatkozásában tulajdoni hányadaik jelenlegi megoszlását:

- *Eladó1* 1/2
- *Eladó2* 1/2

2./ Az Eladók eladják, a Vevő pedig megtekintett állapotban – természetes alkotórészeivel és tartozékaival együtt – megvásárolja ***adásvétel jogcímén,*** az 1./ pont szerinti **Ingatlan** per-, teher-, és igénymentes **1/1 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialkudott 5.700.000,- Ft, azaz Ötmillió-hétszázezer forint *vételárért* *(a továbbiakban: Vételár).***

Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlanban jelenleg ültetvény nincs, felépítmény nincs, továbbá nincs felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, így a fenti ellenérték teljes egészében a föld ellenértéke. Felek a *vételár* kialakításánál figyelembe vették a földeknek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.

3./ A Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- A Vevő **legkésőbb 2026. szeptember 10. napjáig** *önerőből* – ***utalással*** – megfizeti a teljes vételárat, tehát **5.700.000,- Ft, azaz Ötmillió-hétszázezer forintot** az Eladók részére egyenlő arányban, akként, hogy abból *2.850.000,- Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszázötvenezer forintot az Eladó1* CIB Bank Zrt.-nél vezetett [redacted] számú számlájára, *2.850.000,- Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszázötvenezer forintot az Eladó2* OTP banknál vezetett [redacted] számú számlájára teljesít.

Eladók a fent megjelölt bankszámlákra történő teljesítéseket, utalásokat a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítéseknek ismerik el. Eladók jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik és kifejezetten elfogadják a vételár teljesítésének fent meghatározott módját.

[redacted] **Papp Ferenc** *Eladó1*

[redacted] **Rácz-Fazekas Eszter** *Eladó2*

[redacted] **Bartucz Tibor Sándor** *Vevő*

[redacted]

4./ Az Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, adók, és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Továbbá az Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírását követően sem tesznek semmiféle olyan nyilatkozatot vagy cselekményt, amellyel fent nevezett Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályoznák vagy korlátoznák. Eladók kijelentik, hogy amennyiben az ingatlannal kapcsolatban az ingatlan birtokba adását megelőzően nézve bármely tartozás ismertté válna, úgy azt az Eladók kötelesek haladéktalanul megfizetni.

5./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezéseinek hatálya alá tartozó jogügylet, a Termőföld tulajdonjoga csak a Földforgalmi törvény 18-30. §-a szerinti hatósági eljárás és jóváhagyás után kerülhet a Vevőhöz.

6./ A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés c) pontja alapján helyben lakó szomszéd földműves, valamint a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján** a 18. § (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül a többi elővásárlásra jogosultat megelőzően elővásárlásra jogosult, **tekintettel arra, hogy legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, nyilvántartási száma:** [redacted]

A Felek tudomással veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló a 2013. évi CCXII. törvény 19. §-a alapján a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adás-vételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el; az elővásárlásra jogosultak sorrendjére a Földforgalmi törvény 18–19. §-át úgy kell alkalmazni, mintha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő földek egésze tekintetében állna fenn.

7./ A felek tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § -a alapján - a felek aláírásától számított 8 napon belül - megküldésre kerül mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyásra. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – *a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével* – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. *A felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult a jelen szerződés szerinti vevő helyébe lép elővásárlási jogának gyakorlásával, úgy az eladó köteles a vevőtől bármely jogcímen – különösen vételár, foglaló vagy előleg címén – átvett összeget a vevő részére haladéktalanul visszafizetni.*

8./ Eladók kijelentik, hogy abban az esetben, ha az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv, jóváhagyó záradékkal nem látja el a jelen szerződést, úgy semminemű anyagi követelést nem támasztanak jelen Vevővel szemben.

9./ A Vevő kijelenti, hogy földművesként a fejlécben feltüntetett számon és regisztrációs számon nyilvántartásba vett **belföldi természetes személy**. A Vevő kijelenti, hogy **a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül**. A Vevő kijelenti, hogy **a Földforgalmi törvény 5. § 10. pontja szerint helyben lakó szomszédnak minősül**, mivel helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel.

[redacted] **Papp Ferenc** *Eladó2*

[redacted] **Rácz-Fazekas Eszter** *Eladó2*

[redacted] **Bartucz Tibor Sándor** *Vevő*

[redacted]

10./ Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

Vevő a vétel tárgyát képező ingatlan tekintetében felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerint a megszerzendő föld, ingatlan területnagysága, a már tulajdonában, valamint a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával összességében nem haladja meg 300 hektárt.

11./ A Felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 13. pontja értelmében az Eladók és a Vevő nem minősülnek egymás közeli hozzátartozóinak.

12./ **Az Eladók kijelentik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra földhasználati szerződés nem került megkötésre, az ingatlan nincs más külső harmadik személy használatában, az ingatlanra vonatkozóan földhasználati jogviszony nem áll fenn.**

13./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan használatát – *a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerint* – nem engedi át másnak, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant (a Termőföldet) a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – *a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével* - más célra nem hasznosítja.

14./ A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása; továbbá kijelenti ugyanazon törvényhely (2) bekezdése értelmében, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (azaz Öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

15./ A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 §-a értelmében az Ingatlan vonatkozásában nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

16./ A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokának átruházására *a teljes vételár* megfizetésével egyidejűleg kerül sor. A Vevő ettől kezdve jogosult annak – saját kockázatára történő – használatára, illetve attól kezdve köteles az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére. Az Ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.

17./ Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában jelen ügylethez energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

18./ Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 2025.01.16. napjától hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezéseire tekintettel rögzítik, hogy **az Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók a jelen szerződéssel érintett Tulajdoni hányadaikat a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el.** Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják.

[redacted]

Papp Ferenc *Eladó1*

[redacted]

Rácz-Fazekas Eszter *Eladó2*

[redacted]

Bertucz Tibor Sándor *Vevő*

[redacted]

19./ Eladók jelen szerződés aláírásával *végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat* adják ahhoz, hogy a Kistelek, Külterület, 092/71 helyrajzi számú ingatlan mindösszesen 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő javára, *határozatlan időre* a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre* az ingatlan-nyilvántartásba, és erre tekintettel kérik az eljáró illetékes Földhivatalt, hogy az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást függessze fel.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén a Tulajdoni hányadra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető.

20./ Az Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – *külön nyilatkozatban* – végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő az 1./ pont alatt megjelölt ingatlanra mindösszesen 1/1 arányában tulajdonjogát - *adásvétel jogcímén* - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Eladók továbbá – *külön nyilatkozatban (Tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatában)* – véglegesen, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, és kérik a t. Földhivatalt, hogy a bejegyzett tulajdonjogukat (1/2 – 1/2) a fenti ingatlan vonatkozásában törölni szíveskedjen.

Ennek megfelelően az Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik az ún. Tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat 3 eredeti példányban. Az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével egyben a nyilatkozatok letétbe vételét elismeri. 4

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámlájukon való jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesítik az eljáró ügyvédet.

Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén és az eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

A felek jelen szerződés aláírásával egyben feltétel nélkül hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatokat a teljes vételár hiánytalan teljesítése esetén és az erről szóló értesítést követően az illetékes Földhivatalnak kiadja.

Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével egyben kötelezettséget vállal arra, hogy bármelyik fél fentiek szerinti nyilatkozatának beérkeztét követően haladéktalanul a bejegyzési engedélyt a letétből felszabadítja és az illetékes földhivatalhoz, vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja. A Felek kijelentik, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

[redacted]

Papp Ferenc *Eladó1*

[redacted]

Rácz-Fazekas Eszter *Eladó2*

[redacted]

Bartucz Tibor Sándor *Vevő*

[redacted]

21./ Az okiratot készítő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak aláírását követő 8 napon belül benyújtja 4 (négy) példányban, amelyből 1 (egy) a jogszabályban meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült az illetékes hatóságnak előzetes jóváhagyás céljából.

22./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a személyi jövedelemadóról és az illetékről, szóló jogszabályról, amely tájékoztatást a felek tudomásul vettek. Eladók tudomásul veszik, hogy az ingatlan értékesítéséből származó jövedelme adóbevallás köteles. A szerzéssel kapcsolatos költségek a Vevőt terheli.

23./ A felek jelen szerződés aláírásával egyben megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kolozsvári Renátó (6720 Szeged, Horváth Mihály utca 8.) ügyvédet jelen adásvételi szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére, a földhivatali-, elővásárlással kapcsolatos kifüggesztési eljárás lefolytatására, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem benyújtására, továbbá a szerződés NAV-hoz történő benyújtására, mely meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabó határozat átvételére és azzal kapcsolatos nyilatkozattételre. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

24./ A Vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményt kíván igénybe venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján. A Vevő az illetékmentesség megállapításához szükséges feltételek fennállására kötelezettséget vállal.

25./ Vevő tudomással bír arról, hogy a jogszabályban írt határidőn belül földhasználatát a földhasználati nyilvántartásba be kell jelentenie.

26./ A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok szerződéskötésüket semmi nem korlátozza és nem is zárja ki. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseibe. Szerződő felek azonosítása a fent rögzített okmányok alapján, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (2)-(4) és (6) bekezdés alkalmazásával történt. Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt., és a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat szerinti ügyfél-azonosítás során bemutatott okiratokról az okiratszerkesztő ügyvéd másolatot, felvételt készítsen, és személyes adataikat rögzítse, kezelje. Az adatok kizárólag a Szerződő felek által adott megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra.

27./ Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés megkötését követően bármilyen további jognyilatkozat beszerzése válik szükségessé, úgy Eladók e körben teljes körűen együttműködnek a Vevővel, és minden jognyilatkozatot bármilyen pénzügyi vagy egyéb követelés nélkül Vevőnek kiad a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

28./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a 2013. évi V. törvény, azaz a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény, a Földforgalmi törvény, és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezései az irányadóak. *A Felek a fenti szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás, értelmezés és magyarázat után helybenhagyólag aláírták. Jelen szerződés 5 oldalas, 8 eredeti példányban készült és 28 szerződéses pontot tartalmaz.*

Kistelek, 2026. szeptember 07.

[redacted]

Papp Ferenc *Eladó1*

[redacted]

Rácz-Fazekas Eszter *Eladó2*

[redacted]

Bartucz Tibor Sándor *Vevő*

Ellenjegyzem: Kistelek, 2026. szeptember 07. napján Dr. Kolozsvári Renátó ügyvéd (6720 Szeged, Horváth Mihály utca 8.)

[redacted]

Kormányzati portálon történő kézbétel napja: 2026 NOV. 04

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026 NOV. 05

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026 DEC. 04

E határidő jogvesztő!

Levétel: 2026 DEC. 07