§ Kása Ügyvédi Iroda §
Dr. Kása Norbert ügyvéd
(székhely: 6100 Kiskunfélegyháza, Mártírok útja 2/A. fszt. 3., KASZ: 36062694,
Cégkapu: 18216578#cegkapu, e-mail: kasaugyved@gmail.com, Mobil: +36304703111)

----------->>>>><<<<<----------

1

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Fekete Béla Sándor sz. [illegible] állampolgár, születési hely és idő: [illegible], személyi azonosító: [illegible], adóazonosítójel: 8336292381/ 6100 Kiskunfélegyháza, Damjanich u. 37. szám alatti lakos ***mint eladó***

másrészről pedig

Tarjányi Csaba Mihály sz. [illegible] magyar állampolgár, születési hely és idő: [illegible], személyi azonosító: [illegible], adóazonosító jele: [illegible] szám alatt 6100 Kiskunfélegyháza, III. körzet tanya 168/E. szám alatti lakos

mint vevő

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Fent nevezett eladó ezennel eladja a **Kiskunfélegyháza külterület 0128/8. hrsz. alatt felvett, 5665 m² alapterületű, szántó (ellenértéke: 500.000.-Ft) és rét (ellenértéke: 500.000.-Ft) megjelölésű, 11,01 AK értékű ingatlanát,** mely az ingatlan-nyilvántartás II/2. bejegyzése szerint eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, úgy amint az jelenleg áll, vevő által (határa, elhelyezkedése vonatkozásában) ismert és megtekintett állapotban, tisztán és tehertől mentesen, az összes természetes és jogi tartozékával együtt, kölcsönösen kialkudott és elfogadott **1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint vételárért Tarjányi Csaba Mihály szerző vevő részére - adásvétel jogcímén - 1/1 arányban**.

2./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant az ott feltüntetett vételárért megveszi, mely vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizeti meg eladó részére az általa megadott és tulajdonát képező MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50460090-10010804 számú bankszámlára történő utalással, melynek hiánytalan átvételét eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtatja.

Eladó kijelenti, hogy fent megjelölt bankszámlára történő utalást mint saját kezeihez történő joghatályos teljesítést fogadja és ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó által fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

3./ Felek egybehangzóan kijelentik továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §.-ának rendelkezései szerint a fenti ingatlan vonatkozásában a föld eladása esetén rögzíti az elővásárlásra jogosultakat és azok sorrendjét. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását is, miszerint az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén elővásárló az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe és jogaiba lép elfogadó nyilatkozatának az eladóval történt közlése napján. Felek rögzítik, hogy amennyiben a szerződés szerinti vevő és az elővásárlásra jogosult azonos rangsorban van és a mezőgazdasági igazgatási szerv mindkettőjük vonatkozásában hozhat jóváhagyó döntést, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet a szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá.

Eladó a most eladott ingatlan teher-, per-, és igénymentességéért - a fentieken túl - a teljes szavatosságot magára vállalja és egyben kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná, nem terheli továbbá olyan követelés (pl. helyi adó, közműtartozás, szomszédjogi vagy hagyatéki igény, peres igény), amely az ingatlan-nyilvántartásból nem tűnik ki.

4./ Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, miszerint jelen okiratot a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás érdekében, mely hatóság az előzetes vizsgálat pozitív eredményét követően megküldi az okiratot a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére az elővásárlásra jogosultakkal történő hirdetményi közlés érdekében. Az elővásárlásra jogosult a hirdetményi közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet a vételi ajánlatra/adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Az eladót kizárólag az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult a fent rögzített határidőn belül tesz meg, és jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körben elfogadja.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy ha az előzetes vizsgálat alapján a kormányhivatal nem tagadja meg a szerződés hatósági jóváhagyását, akkor a közzététel elrendelésével egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot **a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, melyhez felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, egyben közösen kérelmezik.**

5./ Vevő a most megvásárolt ingatlan birtokába legkésőbb a tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg lép. Adókat és egyéb terheket a tulajdonos változásig eladó, míg azt követően vevő tartozik megfizetni.

6./ **Eladó és Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, egyben szerződő felek közösen kérelmezik, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén Tarjányi Csaba Mihály szerző vevő részére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Eladó és Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, egyben szerződő felek közösen kérelmezik, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg Fekete Béla Sándor - ingatlan-nyilvántartás II/2. bejegyzése szerinti - 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az új ingatlan-nyilvántartási törvény és a végrehajtására kiadott rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályi endelkezések (együttesen e-ing) szerinti elektronikus kapcsolattartási és ügyintézési kötelezettség az átmeneti szabályokra figyelemmel életbe lép és hatályosul, úgy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges meghatalmazásokat és egyéb nyilatkozatokat elektronikusan is a törvényi előírásoknak megfelelően haladéktalanul megteszik.

7./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés eljárási és valamennyi egyéb költségeit (ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj, tulajdoni lap másolat díja) a tulajdonjogszerző tartozik megfizetni.

8./ Felek megbízzák a Kása Ügyvédi Irodát - Dr. Kása Norbert ügyvédet - azzal, hogy jelen jogügyletet okiratba foglalja és ellenjegyezze, valamint jelen jogügylet kapcsán képviseletükben, helyettük és nevükben az illetékes kormányhivatal, mezőgazdasági igazgatási szerv, ingatlanügyi hatóság előtt jelen jogügylet hatósági jóváhagyása, vevő tulajdonjogának bejegyzése, az eladó tulajdonjogának törlése kapcsán teljes jogkörrel eljárjon (az iratokat továbbítsa és átvegye stb.), az ingatlan tulajdoni lapjába betekintsen, továbbá megbízzák és meghatalmazzák azzal, hogy jelen szerződés, illetve a jelen szerződéshez kapcsolódó okiratok esetleges adminisztrációs hibáit (így különösen téves gépelés, név, szám, egyéb adat elírása) kijavítsa, mely megbízást és meghatalmazást okiratszerkesztő ügyvéd elfogad. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat ügyvédi tényvázlatnak is minősül, azaz a jól megfontolt és kinyilvánított akaratuknak megfelelő nyilatkozataikat és szándékukat tartalmazza, az helyesen került rögzítésre. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképességet korlátozó, vagy kizáró gondnokság alatt nem állnak, cselekvőképességet, ítélőképességet, vagy szerződéskötési képességüket befolyásoló körülmény velük szemben nem áll fenn, vevő tulajdonszerzésének törvényi akadálya nincs. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg megbízzuk és meghatalmazzuk a Kása Ügyvédi Irodát – Dr. Kása Norbert ügyvédet – azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott döntést képviseletünkben helyettünk és nevünkben átvegye, mely megbízást és meghatalmazást okiratszerkesztő ügyvéd elfogad. Egyben szerződő felek hozzájárulunk, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését az ügyvédi iroda részére küldje meg. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint ügyfél átvilágítás során a bemutatott okiratokról az okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítésének keretében a vonatkozó adatkezelési jogszabályi rendelkezések figyelembevételével kezelje, valamint személyes adataikat a JÜB-rendszerben ellenőrizze.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, vevő ÖCSG tag (nyilvántartásba véve Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatósága számú Határozatával 03/02136 számon családi gazdálkodóként, mely alapján OCS(ámon nyilvántartva) földműves (nyilvántartásba vétele a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 516047/2/2026.07.16. számú bejegyző határozatával megtörtént, agrár kamarai nyilvántartási száma: O61(ELIR azonosító: A tulajdonszerzésének törvényi akadálya nincs. Vevő egyben kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 9. §. és 16. §-ban foglalt korlátozás alá nem esik. Vevő vállalja, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező föld(ek) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező föld(ek)et a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, 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), továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, a fenti ingatlan **mint a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bek. d) pontja szerinti hel[illegible] földműves** és (2013. évi CXXII. törvény 18. §. (4) bek. a) pontja szerinti) **ÖCSG tag** (OCSG-[illegible]) **elővásárlásra jogosultként** vásárolja meg.

Felek rögzítik, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában harmadik személynek földhasználati joga nincs bejegyezve -, kizárólag Fekete Béla Sándor eladó javára saját tulajdon jogcímén -, minek okán mind az eladó, mind a vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítanak meg, nem létesítenek és vevő a fenti kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz.

10./ Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó pereikben a Kiskunfélegyházi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadók.

11./ Jelen szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, 2 (kettő) lapból és 3 (három) sorszámozott oldalból áll, melyből 2 (kettő) eredeti példány földforgalmi biztonsági okmányra készült, *amelyből 1 eredeti biztonsági okmányra készült példány az illetékes hivatalok részére kerül továbbításra, 1 eredeti biztonsági okmányra készült példány pedig az ügyvéd iroda példánya*. Alulírott szerződő felek egybehangzóan kijelentjük, hogy aláírásunkkal egyidejűleg hozzájárulunk a jelen okiratban rögzített nevünk, lakcímünk és állampolgárságunk nyilvánosságra hozatalához, valamint elismerjük, hogy jelen okirat 1-1 eredeti példányát átvettük. Felek rögzítik, hogy jelen papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírását megelőzően ringligyűrűvel és ügyvédi szárazbélegyző dombornyomatos matricával, míg a biztonsági okmányon szerkesztett példányokat nemzeti színű szalaggal és ügyvédi szárazbélyegző dombornyomatos matricával úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható. Erre tekintettel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (4) bekezdésében foglaltak alapján a felek minden oldalon elhelyezett kézjegye mellőzhető.

12./ Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a jelenleg hatályos adó- és illetékre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről tett tájékoztatását tudomásul vették. Eladót Szja bevallási és fizetési kötelezettség nem terheli. Vevő kijelenti, hogy **földműves**, aki vállalja, hogy a most megszerzett termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja és vállalja, hogy azt 5 (öt) évig nem idegeníti el és nem alapít rajta vagyoni értékű jogot, minek okán az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bek. p) pontja alapján tulajdonjogszerzése mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték megfizetésének kötelezettsége alól.

Minek hiteléül jelen szerződést mint akaratunkkal és érdekeinkkel mindenben egyezőt felolvasás, elolvasás és együttes értelmezés után helybenhagyólag aláírtuk azzal, hogy tévedésben nem voltunk, kényszer, fenyegetés, megtévesztés hatása alatt nem álltunk, így ezen jogcímeken, valamint szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága jogcímén minket megillető megtámadási jogunkról jelen szerződés aláírásával is kifejezetten lemondunk.

Kelt: Kiskunfélegyháza, 2026. október 20. napján

Fekete Béla Sándor
eladó

Tarjányi Csaba Mihály
vevő

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉS

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Kása Norbert ügyvéd (székhely: 6100 Kiskunfélegyháza, Mártírok útja 2/A. fszt. 3, KASZ: 36062694, Lajstromszám: 742) aláírásommal igazolom, ellenjegyzem, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, és a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza. Dr. Kása Norbert ügyvéd nyilatkozom továbbá, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellen jegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv., valamint a Magyar Ügyvédi Kamara okiratszerkesztéstől és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI.20.) MÜK Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos és egyéb követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem, valamint a jelen okiratban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Kelt: Kiskunfélegyháza, 2026. október 20. napján

Dr. Kása Norbert ügyvéd

Dr. Kása Norbert
KÁSA ÜGYVÉDI IRODA
6100 Kiskunfélegyháza, Mártírok útja 2/a fsz.3.
Adószám: 18216578-1-03

A kifüggesztés napja: 2026 NOV. 09
A közlés első napja: 2026. 11. 10.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
Levétel napja: 2026. 12. 10.
Aláírás: .....