Horváthné Dr. Szabó Olga egyéni ügyvéd
iroda: 6900 Makó, Páva u. 11. sz.
lajstr.sz: 640, ügyv. ig.: Ü-102787, KASZ: 36061846, tel: 62/214-208, 30/319-9493, e-mail: hnedrszabolga@gmail.com

2026 OKT 15.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(1 eredeti példány biztonsági okmányon szerkesztett okirat) 57402/1

mely létrejött egyrészről Kissné Vass Mónika) 6900 Makó, Király u. 3. sz. alatti lakos, mint eladó

másrészről Majó Ádám) 6900 Makó, Kossuth u. 33. sz. alatti lakos, mint vevő között alulírott helyen es napon, a következő feltételek szerint:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi - 2/2 arányban - a Makó zártkert 20261/1 hrsz alatt felvett, 0 ha 1491 m² nagyságú, 6,47 ak értékű, kert művelési ágú ingatlan, a tulajdoni lapon II./14.-15. ssz. alatt bejegyezve.
2. Az 1. pontban írt ingatlan az eladó házastársi vagyonközösségének nem része, azaz az eladó házastársi külön vagyonának részét képezi, s így ezúton önállóan rendelkezik az eladó az ingatlan egésze felett.
3. Az eladó ezúton eladja, a vevő megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant a felek között kialkudott 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint vételáron.
4. A felek kijelentik, hogy ezen jogügyletet egyikük sem támadja meg feltűnő értékaránytalanság címén.
5. A vevő belföldi természetes személy, aki nem szerepel a földművesek nyilvántartásában, s így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint nem minősül földművesnek. Erre tekintettel a vevő kijelenti, hogy nem áll fenn elő-vásárlási joga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a most hivatkozott törvényben foglaltak alapján.
6. A felek közösen rögzítik, hogy a jelen okiratot a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 2. pontjában, valamint a 10.§ (2) bekezdésére tekintettel köti meg az eladó a földművesnek nem minősülő vevővel, aki rögzíti, hogy a tulajdonában és birtokában álló földterület nagysága a most megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
7. A jelen okirathoz nem kerülnek csatolásra a földműves vevő személyi okmányainak, s az őstermelők családi gazdaság nyilvántartásáról szóló határozatnak a fénymásolatai; továbbá a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lap másolata, tekintettel arra, hogy ezeket közhiteles nyilvántartások tartalmazzák.
8. Ezen szerződés függőhatályú, a hatályba lépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosultaknak rendelkezésére álló határidő eredménytelenül leteljen és a lefolytatott földforgalmi eljárás jóváhagyó határozattal befejeződjön.
9. A vevő a mai napon eljáró ügyvéd irodájában - pénzintézeti átutalással - teljesítette az eladó részére a 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint vételárat.
10. Alulírott eladó kijelentik, egyrészt, hogy az általa megadott saját nevére szóló lakossági folyószámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el; másrészt, hogy a vételárat hiánytalanul megkapta és a jelen jogügylettel kapcsolatban további követelése nincs a vevővel szemben.
11. Az eladó az ingatlant 2021. évben adásvétel és közös tulajdon megszüntetése címén szerezte, s így a tárgyévi SZJA bevallási és esetleges befizetési kötelezettségének legkésőbb 2027. május 20. napjáig (mint egyéni vállalkozó) eleget tesz ezen jogügylettel szerzett bevételét illetően.
12. Alulírott vevő viseli az ügylet költségeit, azaz 130.000,-Ft ügyvédi munkadíjat, és 30.000,-Ft összegű egyéb díjakat. Elővásárlásra jogosult személy ezen költségek viselésére köteles a vételár teljesítésén túlmenően.
13. Alulírott eladó ezúton feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és engedélyezi, hogy a Makó zártkert 20261/1 hrsz alatt felvett ingatlan 2/2 arányú tulajdonjoga minden további megkérdezése, vagy feltétele nélkül az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön és ezzel egyidejűleg a felek közösen is kérik, hogy kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból törlésre ez a tulajdoni lapon a II./14-15. ssz. alól.
14. Ugyanakkor alulírottak ezúton egybehangzóan kérjük, s feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a Makó zártkert 20261/1 hrsz alatt felvett ingatlan egészének, azaz 1/1 arányának tulajdonjoga adásvétel jogcímén minden további megkérdezésünk, feltételünk nélkül nevezett Majó Ádám vevő javára.
15. Eladó szavatolja a tárgybeni ingatlan per-, teher- és igénymentességét.
16. Ha pedig a hatósági határozat kézhezvételéig bármilyen teher bejegyzésre kerülne az ingatlant terhelve, úgy az eladó köteles saját költségére intézkedni annak tehermentesítése iránt.
17. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant maga használja, arra vonatkozóan földhaszonbérleti szerződést nem kötött senkivel. Így nincs akadálya annak, hogy a hatósági eljárások lezárása után, de legkésőbb 2027. március 31. napján az ingatlant a vevő birtokába adja minden további feltétel nélkül.
18. Alulírottak a jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével, a földforgalmi és a földhivatali eljárásokban való képviselettel, valamint az ügylet okirataiban az esetleges értelemszerű javítására való jogosultsággal ezúton megbízzák Horváthné Dr. Szabó Olga (adatok a fejlécen) ügyvédet.

Kissné Vass Mónika
eladó

Majó Ádám
vevő

Horváthné Dr. Szabó Olga
ügyvéd
6900 Makó, Páva u. 11.
Tel.: 62/ 214-208, 30/ 319-9493
Adószám: 58044535-1-26

19. S ezeken túlmenően a vevő ezúton meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy nevében és képviseltében benyújtsa a B400E nyomtatványt az illetékes hatóság számára.
20. Eljáró ügyvéd ezen feladatok elvégzésére vonatkozó megbízást elfogadja azzal, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki:
    - a vagyonszerzési illetékkel, mentességgel kapcsolatos hatósági határozat átvételére a vevő jogosult;
    - földhasználó személyében bekövetkező változás bejelentésére vevő lesz köteles.
21. Alulírott vevő ezúton nyilatkozom és kötelezettséget vállalok arra, hogy:
    - a jelen jogügylettel szerzett föld használatát másnak nem engedem át, azt kizárólag magam használom, s ennek során a földhasznosítási kötelezettségemnek eleget teszek, s ezen földet a tulajdonszerzésem időpontjától számított 5 évig - a hatályos rendelkezésekben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom; és ezúton is illetékmentesség iránt folyamodok;
    - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom;
    - ezúton rögzítem azt is, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem volna;
    - a tárgybani tulajdonszerzésemet a hatályos jogszabályok rendelkezései nem korlátozzák, és nem zárják ki, valamint kijelentem azt is, hogy ezen föld megszerzésével a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld terület-nagyságának a beszámításával együtt sem éri el még a 300 hektárt, azaz a földszerzési maximumot nem haladja meg a tulajdonszerzésem;
    - kijelentem, hogy egyáltalán nem rendelkezem részarány-tulajdonnal;
    - rögzítem, hogy a vételár az elmúlt gazdasági években szerzett jövedelemből származik.
22. A felek jog- és cselekvőképes magyar állampolgárok, s kijelentik, hogy a jelen ügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe; továbbá kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs.
23. Alulírottak kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges további kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vesznek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan további jogi felvilágosításról, tanácsadásról lemondanak.
24. Alulírott szerződő felek ezúton kérik eljáró földhivatalt és az illeték kiszabó hatóságot, hogy az Ákr. 13.§ (6) bek. rendelkezései szerint közvetlenül küldjenek nekik határozatot a saját lakcímükre, illetve tárhelyükre.
25. Alulírottak kijelentik, hogy saját nevükben járnak és hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen; továbbá rögzítik, hogy egyikük sem közszereplő, illetve közszereplőnek nem hozzátartozói.
26. A felek JÜB Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte.
27. A felek hozzájárulnak, hogy a személyi adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, ahová a jelen okirat a külterületi ingatlan tulajdonosváltozásával kapcsolatosan előírt eljárások során kerül.
28. Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy megismerték és átvették eljáró ügyvéd irodájának az ügyvédi tevékenységéről szóló adatkezelési tájékoztatóját, amely tartalmazza az ügyvédi megbízáshoz kapcsolódó adatkezelésekre vonatkozó információkat és az érintett felek adatkezelési jogairól szóló tájékoztatást.

A jelen okiratot a szerződő felek egyben tényvázlatnak is tekintik, s kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, és annak a mai napon pénzintézeti átutalás útján való maradéktalan teljesítésére, az ingatlan használatára és birtokba vételére, valamint a tulajdonos változáshoz hozzájáruló eladói bejegyzési engedélyre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és eljáró ügyvédet kifejezetten ezen adásvételi szerződésben foglalt tartalommal kérték fel a jelen okirat megszerkesztésére, illetve a korábbi szóbeli megállapodásukat eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.
A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései irányadók, mely szerződést felolvasás és megértés után a felek még elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.
Makó, 2026. október 14.

Kissné Vass Mónika eladó	Majó Ádám vevő

Alulírott Horváthné Dr. Szabó Olga (Szegedi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36061846, egyéb adatok a fejlécen) ügyvéd a jelen okiratot a nevezett felek megbízásából készítettem és ellenjegyzem:
Készült: Makón, 2026. október 14. napján

Beérkezés napja: 2026. 10. 30.
Közzététel napja: 2026. 11. 09
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló ...30.napos határidő első napja: 2026. 11. 10.
Utolsó napja 2026. 12. 09. E határidő jogvesztő.
Levétel napja:
Dr. Bodnár Gréta jegyző megbízásából:

Horváthné Dr. Szabó Olga
ügyvéd
6900 Makó, Petőfi u. 11.
Tel: 62/ 214-208, 30/ 319-9493
Adószám: 58044535-1-26