2026 NOV

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.18. 09:07:10
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

ADÁS-VÉTELI SZERZŐD

mely létrejött
Karsai Istvánné *sz. László Margit*
(anyja neve: iletet idóazonosító jele:
kóhely: 6100 Kiskunfélegyháza, Attila u. 33.2.a.sz. alatti lakos; állampolgársága: magyar)
mint ***e l a d ó*** *és*

Monokiné Sipos Mónika sz
(anyja neve ziiletett
adóazonosíto jele *...ely:* 6100. Kiskunfelegyhaza, IX. Körzet Tanya 281.sz.; állampolgárság: magyar) vevő
Monoki Katalin sz.
(anyja neve: letet óazonosító jel
lakóhely: 2133. Sződliget, Arany János u. 16.sz.; *tartózkodási hely:* 6100. Kiskunfélegyháza, IX. Körzet Tanya 281.sz.; állampolgárság: magyar) vevő
mint ***v e v ő k***
között az alábbiak szerint

A kifüggesztés napja: 2026 NOV. 19
A közlés első napja: 2026. 11. 20.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 21.
EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
Levétel napja: 2026. 12. 22.

I.) Adás-vételi szerződés

1. Eladó eladja a tulajdoni lap II. rész 4.sorszámú bejegyzése szerint ***4604/9208-ad*** arányban tulajdonát képező..... ***Kiskunfélegyháza*** külterület ***0585/35.hrsz.*** alatt felvett természetben: ***6100. Kiskunfélegyháza, IX. Körzet Tanya 281.sz.*** alatti, kivett tanya, szántó megjelölésű *összesen*: 9208 m2 területű és 5,23 AK értékű ingatlanban meglévő ***4604/9208-ad*** arányú illetőségét társtulajdonosoknak, melyet ***vevők*** úgy ahogy az áll, megállapodás szerint és természetbeni kiterjedtségnek megfelelően, minden természetes és jogi tartozékkal együtt ***megvesznek***. Vevők fennálló birtokszerzési jogosultsága alapján eladó az ajánlatot elfogadja, és felek egymással Adás-vételi szerződést kötnek, vállalják az erre vonatkozó eljárás lefolytatását.

2. *Vételár kifizetés rendje:* Felek az 1.) pontban írott ingatlani illetőség ***vételárát*** – korábbi megállapodásuknak megfelelően – ***25.000.000,-Ft.*** azaz ***Huszonötmillió forint*** összegben határozták meg, melyet vevők akként fizetnek meg, hogy a teljes vételárat már korábban és átutalással teljesítették az eladó által külön megadott bankszámlára történő átutalással, melynek átvételét eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtatja, annak átvételét saját kézhez történő átvételnek elismeri. Szerződő felek a *0585/35. hrsz*-ú kivett tanya és gazdasági épületek és az alatta lévő 2322 m2 kivett rész értékét összesen: *23.500.000,-Ft.* összegben, a szántó értékét: *1.500.000,-Ft.* összegben határozták meg.

3. ***Bejegyzési engedély***: Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétébe helyez 4. db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon NYILATKOZATOT (Bejegyzési engedélyt), melyet az okiratszerkesztő dr. Tóth Benjámin ügyvéd – a szakigazgatási szerv jóváhagyását követően a szerződéssel becsatolhat az illetékes Földhivatalba.

4. ***Birtokba adás, birtok átruházás:*** Felek megállapodása szerint vevők, mint társtulajdonosok a teljes vételár kifizetésére tekintettel már korábban léptek az ingatlan birtokába, tulajdonosi jogokkal a szakigazgatási szerv jóváhagyást követően lépnek. Vevők a tényleges birtokba lépésüktől kezdődően szedik az ingatlan hasznát és viselik terheit, felek már korábban egyeztették a közüzemi órák állásait, azok átírásánál közösen jártak el. Eladó külön is nyilatkozik, hogy másnak nincs olyan joga, mely ezen részben a birtokba vételt és használatot megakadályozza vagy korlátozza. Vevők jogosítottak az ingatlannal kapcsolatos minden intézkedés, bejelentés megtételére. Jelenleg a területek földhasználója eladó. Felek rögzítik, tudomással bírnak arról, hogy a jogszabályok szerint sorrendben és jogcímen erősebb vételi jogosult más vevő a törvények keretei között szerez megelőző jogosultságot, úgy elővásárló az adásvételi szerződésbe lép be, jogutódja lesz vevőknek.

5. Eladó az ingatlan per-, igény és tehermentességét szavatolja azzal, hogy a tulajdoni lap III. rész 3. számú bejegyzése szerint *terheli:* Vezetékjog 112 m2 nagyságú területre vonatkozóan, *jogosult:* MVM Démász Áramhálózati Kft. (6724. Szeged, Pulz u. 44.sz.), felek és vevők ezen bejegyzést tudomásul veszik.

eladó: Karsai Istvánné *vevő: [illegible]* *vevő Monoki Katalin*

ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth Benjamin
6100 Kiskunfélegyháza, Dr. Hétő L. u. 14. fsz. 3.
Telefon: 06-30/917-6095
dr. Tóth Benjamin ügyvéd
Adószám: 90466722-1-23

6. ***Vevők tulajdonjogának bejegyzése és Eladó tulajdonjogának törlése:*** Szerződő Felek – külön írott okiratban – ***feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulunk (bejegyzési engedélyt adnak),*** hogy a ***Kiskunfélegyháza*** külterület ***0585/35.hrsz-ú, természetben: 6100 Kiskunfélegyháza, IX. Körzet Tanya 281.sz.*** ingatlan tekintetében ***vevők: Monokiné Sipos Mónika*** sz. ***Monoki Katalin*** sz. e és javára az 4604/9208-ad arányú ingatlani illetőségre a tulajdonjog egymás között ***egyenlő 2302/9208-ad*** és ***2302/9208-ad*** tulajdoni arányban ***adásvétel jogcímén*** az ingatlan-nyilvántartásba ***bejegyzésre kerüljön*** Eladó: Karsai Istvánné 4604/9208-ad arányú ***tulajdonjoga*** az ingatlan-nyilvántartásból ***törlésre kerüljön*** minden tehertől mentesen.
7. Eladó tulajdonos egyidejűleg nyilatkozik, hogy más törvényes, illetve más megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal közvetlen közlési kötelezettsége nem áll fenn.

II.) Érvényességi – hatályosulási nyilatkozatok (tv. 13 – 15 § és egyéb)

8. ***Monokiné Sipos Mónika*** és ***Monoki Katalin vevők nyilatkoznak, hogy földművesnek*** minősülünk, nyilatkozunk és vállaljuk az ezzel kapcsolatos előírások teljesítését.
Monokiné Sipos Mónika: *Földműves nyilvántartási ügyszám:* ***516067/2026.;*** *Agrárkamarai nyilvántartási szám:* ***P000***
Monoki Katalin: *Földműves nyilvántartási ügyszám:* ***516066/2026.;*** *Agrárkamarai nyilvántartási szám:* ***P0000***
Nyilatkozunk, hogy ***elővásárlási jogunk a Földforgalmi tv. II. fejezet 5 § 7. pontja*** alapján földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, 10 § (1) bek. alapján ***áll fenn*** (társtulajdonosok az ingatlanban) és vállaljuk az ezzel kapcsolatos előírások teljesítését.
   - Vevők Monokiné Sipos Mónika és Monoki Katalin tulajdonszerzési jogosultságunk körében a ***Földforgalmi törvény 13 – 15 § előírásait vállaljuk,*** és az alábbi ***nyilatkozatot*** tesszük:
   - *Monokiné Sipos Mónika és Monoki Katalin nyilatkozunk*, hogy a már tulajdonunkban, haszonélvezetünkben, és birtokunkban lévő föld területnagyságának a beszámításával a jelen adás-vételi szerződéssel a tulajdonunkba kerülő föld nagyságával együtt nem éri el a Földforgalmi törvény 16 §- ában írt földszerzési és birtok maximumot.
   - *Vevők* kijelentjük és nyilatkozunk, hogy ***részarány tulajdonnal nem rendelkezünk.***
   - Alulírott vevők vállaljuk, hogy a fentiekben írott földterület használatát ***másnak nem engedjük át,*** azt ***magunk használjuk,*** és ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségünknek, továbbá vállaljuk, hogy a földterületet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – ***más célra nem hasznosítjuk*** (13 § (1) bek.).
   - Amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalunk arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítjuk meg, a megszűnését követő időre tulajdonszerzésünk esetén a föld használatát másnak nem engedjük át, azt magunk használjuk, és ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségünknek, továbbá a földet 5 évig – a törvényi eseteket kivéve – más célra nem hasznosítjuk (13 § (4) bek.).
   - *Nyilatkozunk*, hogy ***nincs*** földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és ***fennálló díj-, vagy egyéb tartozásunk*** (tv. 14 § (1) bek.).
   - Nyilatkozunk, hogy a szerzést megelőző ***5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk*** (tv. 14 § (2) bek.).
   - Kijelentjük büntetőjogi felelősség mellett, hogy az itt írott adatok a valóságnak megfelelnek, ennek jogkövetkezményeit ismerjük és vállaljuk.

9. ***Eladó tulajdonos nyilatkozom,*** hogy az Adás-vétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó, vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terhel.
10. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy a fentiekben írt adataik alapján a 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően a megbízott ügyvéd a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat a jogszabályoknak megfelelően kezelje és szükség szerint felhasználja. Felek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.
11. Felek rögzítik, hogy az energetikai tanúsítványról szóló 176/2008. (06.30.) Korm. rendeletben írottakról az ügyvéd a tájékoztatást megadta, annak minden költsége eladót terheli. Felek megállapodása szerint társtulajdonosnak nem szükséges a tanúsítvány átadása, azonban eladó azt elkészíttetett és átadja vevőknek.

ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tóth Benjamin
6100 Kiskunfélegyháza, Dr. Holló L. u. 14. fsz. 3.
Telefon: 06-30/947-6095
Adószám: 9046722[illegible]

eladó: *Karsai Istvánné* *vevő: Monokiné Sipos Mónika* *vevő Monoki Katalin* *dr. Tóth Benjamin ügyvéd*

12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1.sz. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2.pontjai értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor. Szerződő felek a fenti tájékoztatást tudomásul veszik, eladók a teljes vételár kifizetésekor azt átadják vevőknek.
13. Felek rögzítik, hogy az Önazonossági törvény rendelkezései Kiskunfélegyháza vonatkozásában nem rendelkezik semmilyen korlátozással. Felek a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.) alapján nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincsen hatályban, Kiskunfélegyháza Város Önkormányzata ilyen rendeletet nem alkotott, vevőkkel szemben kötelezettséget az önkormányzat nem támasztott. A Hövtv. szerinti mentesség és/vagy kedvezmény jelen szerződés vonatkozásában nem áll fenn, a Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.
14. Szerződő Felek jelen Kiskunfélegyháza külterület 0585/35. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály megkeresésével (postai feladással) és minden hirdetményi úton történő kiegészítő ügyintézéssel, minden szükséges eljárással és képviselettel, Földhivatali eljárással és ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ügyintézésével megbízzák ***dr. Tóth Benjámin*** *(6100 Kiskunfélegyháza, Dr. Holló Lajos u. 14. fszt.3. sz.)* ***ügyvédet,*** valamint ***90 napon túl is*** a – szakigazgatási szerv jóváhagyást követően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés rendezéséig képviselje őket. Jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. dr. Tóth Benjámin ügyvéd jelen pontban írott ***megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.*** Felek jelen szerződést egyúttal ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is elismerik.
15. *Adó és illetékfizetés körében:* Felek tudomással bírnak jelen szerződéssel kapcsolatosan esetlegesen felmerülő adó- és illetékfizetési kötelezettségükről. Felek az ezzel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették és megértették. *Eladó* kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát 5. éven túl szerezte, így adófizetési kötelezettsége nem merül fel. *Vevők: Monokiné Sipos Mónika és Monoki Katalin* kijelentik, hogy ***mezőgazdasági tevékenységet folytató földművesek,*** a fenti *termőföldet* a vásárlástól számított legalább 5 évig nem idegenítik el, azon vagyoni értéket nem alapítanak, azt maguk használják és eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek. Vevők az itt írott adataik és nyilatkozatuk alapján kérelmezik az illeték mentesség megadását (Itv. 26 § (1) bek p.) pontja). *Vevők* jelen szerződésben írottan is kérelmezik a *lakásra a pótlékmentes illetékfizetés megadását 12 hónapra.* Jelen szerződéssel kapcsolatos minden költség, és ingatlan-nyilvántartási eljárási díj, illeték és ügyvédi munkadíj vevőket terheli jogszerzésük arányában.
16. Felek kijelentik, hogy magyarországi lakóhellyel és személyi igazolvánnyal rendelkező ***magyar állampolgárok,*** továbbá kijelentik, hogy jog- és cselekvőképességükben nincsenek korlátozva és vevők tulajdonszerzésének akadálya nincs. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést tévedés, megtévesztés, illetve minden fenyegetéstől mentesen kötik és a vételárat értékarányosnak tekintik.
17. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben rögzítetteken túl egyéb kérést vagy utasítást a megbízott ügyvéddel nem közöltek, a jelen Szerződésben szereplő adatok helyességét maguk is ellenőrizték, mást írásba foglalni nem kívántak, az okirat a közöttük létrejött megállapodást helyesen tartalmazza, eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a jelen Szerződés megkötésére és annak jogkövetkezményeire vonatkozóan, valamint az ehhez kapcsolódó adó, illeték és egyéb jogszabályi rendelkezésekről, amelyet megértettek.
18. Felek megállapodnak, hogy esetleges vita esetére elsődlegesen egymás közötti egyeztetést fogadnak el figyelembe véve együttműködési kötelezettségüket, ennek eredménytelensége esetén a területileg illetékes Bíróságot jelölik meg.
19. Felek rögzítik, hogy a jogügylet megkötésénél figyelembe vették a mező – erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló módosított 2013.évi CXXII. törvény és kapcsolódó jogszabályok, valamint a Ptk. rendelkezési alapján jártak el. Szerződő Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy esetleges adminisztratív hiba, elírás, vagy adatpontosítás szükségessége esetén jelen szerződést – a szerződési akarat megváltoztatása nélkül – javítsa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Felek kijelentik, hogy jelen 3 oldalon jogügyletbe foglalt okiratot és annak tartalmát felolvasás, elolvasás, megmagyarázás és megértés után akaratuknak mindenben megfelel és ekként helybenhagyólag aláírták.

Kelt: ***Kiskunfélegyháza, 2026. november 02.***

eladó ***Karsai Istvanne*** *vevő* ***Monokiné Sipos Mónika*** *vevő* ***Monoki Katalin***

Ellenjegyzés és Záradék:

Alulírott ***dr. Tóth Benjámin (KASZ szám:36084401.)*** *(6100. Kiskunfélegyháza, Dr. Holló Lajos u.14. Fszt. 3.sz.) ügyvéd* 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 a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (XI.20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem: Kelt: ***Kiskunfélegyháza, 2026. november 02. napján. dr. Tóth Benjámin mh. ügyvéd***

ÜGYVÉDI IRODA
dr. Tóth Benjámin
6100 Kiskunfélegyháza, Dr. Holló L. u. 14. fsz. 3.
Telefon: 06-30/947-6095
Adószám: 90466722-1-23