2026.11.18. 13:41.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Kissné Sós Alexandra *sz.: Sós Alexandra (sz.: [redacted], a.n: [redacted] sz.sz.: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] 6094 Üllés, Dorozsmai út 72. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint* ***Eladó***

másrészről

Szabóné Molnár Mercédesz *sz.: Molnár Mercédesz (sz.: [redacted] a.n.: [redacted] sz.sz.: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] Földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: [redacted] AK [redacted]) 6114 Bugac, Nyírfa u. 10. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Vevő*

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja, Eladó kizárólagos tulajdonában lévő, a Kiskunhalasi Járási Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában
   - **Kiskunmajsa külterület 0431/34** - *a valóságban Kiskunmajsa, Kígyóspuszta tanya 209/1* - helyrajzi számon felvett, a.) kivett / tanya, b.) szántó megjelölésű, 4316 m² alapterületű, 0.97 Ak értékű ingatlanban II./10. sorszám alatt Sós Alexandra javára nyilvántartott 1/1-ed tulajdoni részt a kölcsönösen kialkudott **1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer** forint vételárért, melyből tanya lakóépület 60 m² melynek értéke 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint, a lakóépület mellett található melléképület nagysága 5 m², melynek értéke 100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint, az ingatlanhoz tartozó szántó értéke, 400.000,- Ft, négyszázezer forint.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlanrész vételára oly módon lesz kifizetve, hogy
   - Vevő jelen szerződés megkötése előtt átutalt a 300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint vételárat Eladónak egyösszegben, banki átutalással, akképpen, hogy Kissné Sós Alexandra javára az OTP Bank Nyrt. előtt vezetett [redacted] számlaszámú bankszámlájára átutalta, melyet felek foglalónak vesznek.
   - Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi szabályozását ismerik, mely szerint: „*Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél a foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.*"
   - Vevő a fennmaradó 1.200.000,- FT, azaz egymillió-kettőszázezer forint összeget, legkésőbb 2027. 01. 30. napjáig fizeti meg Eladó részére banki átutalással, akképpen, hogy Kissné Sós Alexandra javára az OTP Bank Nyrt. előtt vezetett [redacted] mlaszámú bankszámlájára átutalja.
3. Eladó a tulajdonjogát a TAKARNET Ingatlan-nyilvántartási rendszerből 2026. 10. 27. napján letöltött tulajdoni lap másolattal, amelynek ügyazonosítója: INYER/TULLAP/20261027/2405, Eladó és Vevő a jogképességüket személyi azonosító igazolvánnyal igazolják. Felek nyilatkoznak, hogy a tulajdoni lapon Eladó neve még a férjezett neve nélkül szerepel, Eladó személyi igazolvánnyal igazolja, hogy jelenlegi neve helyesen Kissné Sós Alexandra.
4. Vevő az adásvételi szerződés aláírását követően, mezőigazgatási szerv jóváhagyását követően lép az ingatlan birtokába, és birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket, továbbá a birtokba lépéstől számítva felel az ingatlanban keletkező károkért.
5. Felek kijelentik, hogy az ingatlan teherlapján az alábbi teher található:
   - III./15. sorszám alatt Vezetékjog 220 m² nagyságú területre, melynek jogosultja:MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
   - Vevő ezen teherrel kéri a tulajdonjogának bejegyzését.
6. Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint – tekintettel az 5. pontra:
   - az Ingatlan per-, teher és igénymentes, melyért szavatosságot vállal;
   - az Ingatlanon tartozás, köztartozás nincs;
   - az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
   - az Ingatlannal kapcsolatban Eladót elszámolási kötelezettség nem terheli;

Kissné Sós Alexandra
Eladó

Szabóné Molnár Mercédesz
Vevő

- az Ingatlan átruházásában az Eladót semmi sem korlátozza.
- a teljes vételár megfizetése esetén az ingatlan tulajdonjogának megszerzésében, illetve az Ingatlan birtokbavételében a Vevőt semmi nem korlátozza.
- Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság,
- Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésének jogszabályi akadálya nincs.
8. Vevő kijelenti és kötelezettséget vállal, hogy az ingatlant a megismert fizikai állapotban vásárolja meg és kifejezetten lemond az ingatlannal kapcsolatban bármely kijavítási, kicserélési, kártérítési kifogásáról, igényéről, jogáról.
9. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja, továbbá nyilatkozik, hogy az ingatlannal kapcsolatos jogi helyzetet és körülményeket ismeri és az ingatlant ezek tudatában kívánja megvásárolni. **Felek nyilatkoznak, hogy a tanya romos állapotban van, nem lakható.**
10. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma felmerül Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor Eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot Vevő felszólítására határidőben megtenni, és Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.
11. **Vevő** kijelenti, hogy **földművesnek minősül,** a Földforgalmi tv. 5 §. alapján földművesnek való nyilvántartásba vétele megtörtént a Kiskunfélegyházi Járási Földhivatalban.
12. Vevő kijelenti, hogy rendelkezik agrárkamarai azonosító számmal
13. Vevő kijelenti, hogy ***elővásárlásra nem jogosult.***
14. **Vevő** nyilatkozik, hogy a termőföldet saját maga fogja használni és annak használatát másnak nem engedi át, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és a vállalja, hogy a földet a megszerzéstől számított 5 éven belül a *2013. évi. CXXII. törvény, azaz a Földforgalmi tv. 13. §. (3) bekezdését* kivéve más célra nem hasznosítja.
15. **Vevő** nyilatkozik, hogy a megvásárolt fenti helyrajzi szám alatti termőföldet a megszerzéstől számított 5 éven belül nem idegeníti el *2013. évi. CXXII. törvény, azaz a Földforgalmi tv.13. §. 1).* Továbbá, amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja a fenti kötelezettségeket *2013. évi. CXXII. törvény, azaz a Földforgalmi tv.13. §. 4).* Felek nyilatkoznak, hogy jelenleg **nincs** földhasználó bejelentve.
16. **Vevő** nyilatkozik arról, 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 vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet követett volna el a szerzést megelőzően 5 éven belül *2013. évi. CXXII. törvény, azaz a Földforgalmi tv.14. §. 2).*
17. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében nincs a 2013. évi. CXXII. törvényben, azaz a Földforgalmi tv.-ben meghatározott 300 hektárnál több földterület (***földszerzési maximum***), és minősége nem éri el a 6000 aranykoronát, továbbá nincs Vevő használatában 1200 ha-nál nagyobb terület (***birtokmaximum***).
18. **Vevő** nyilatkozik, hogy tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonukban álló és megszerzésre kerülő ***részarány-tulajdon*** összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nincs 6000 Ak. Vevő nyilatkozik, hogy jelen adásvétellel megszerzett tulajdoni hányadokkal együtt sincs a tulajdonában és a haszonélvezetében a fenti törvényben meghatározott nagyságú és értékű földterület.
19. **Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról foglaltak alapján** nyilatkozom, hogy a tulajdonomban álló ***részarány-tulajdon*** összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300. Továbbá nyilatkozom, hogy jelen adásvételi

6120 Kiskunmajsa, Petőfi u. 31/2
Tel.: 06/20 426 2604

szerződéssel megszerzett tulajdoni hányadokkal együtt sincs a tulajdonomban és a haszonélvezetemben a fenti törvényben meghatározott nagyságú és értékű földterület.

20. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést kötelező kifüggeszteni a Kiskunmajsai Polgármesteri Hivatalban, kifüggesztés után jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia, és csak ezen eljárások után lehetséges benyújtani a Kiskunhalasi Járási Földhivatalba.
21. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a fenti ingatlanra elővásárlási nyilatkozat érkezik, annyiban az ingatlan vételárát ügyvédnél kell az elővásárlásra jogosultnak letétbe helyezni, aki köteles azt átvenni és az elővásárlási nyilatkozatokra nyitva álló határidő lejárta után Eladónak átadni.
22. Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) 73. § -ben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az okiratszerkesztő ügyvéd fénymásolatot készítsen, és a másolatokat megőrizze. Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy Pmt. -ben foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a tényleges tulajdonos nevében jártak el.
23. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési hatályos rendelkezéseket ismerik, illetve azok vonatkozásában megfelelő tájékoztatást kaptak.
24. Szabóné Molnár Mercédesz kéri az Itv. 26. §. 1. bekezdés p) pontjában foglalt illetékkedvezményt, mely szerint illetékmentes a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő vállalja a fenti kötelezettségeket.
25. Szabóné Molnár Mercédesz tudomásul veszi, hogy az Itv. 26. §. 1. bekezdés p) szerinti illetékmentesség odaítélésének feltétele, hogy a megszerzéstől számított 1 éven belül a földhasználatot bejelentse. Amennyiben nem jelenti be, annyiban megvonható a mentesség. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja, hogy a földhasználatot saját jogon kell bejelenteni, miután a tulajdonjog bejegyzése széljegyre került a járási földhivatalban.
26. Eladó kijelenti, hogy a **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy **a fenti ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre, míg Szabóné Molnár Mercédesz 1/1-ed arányú tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén a Kiskunhalasi Járási Földhivatal ingatlan nyilvántartásában.**
27. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésből 1 példány a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági okmányon kerül rögzítésre, mely a járási földhivatalba beadásra kerül.
28. Felek kölcsönösen meghatalmazzák okiratszerkesztő dr. Miskéri Márk 6120 Kiskunmajsa, Félegyházi út 2/a. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban a Kiskunmajsa Városi Polgármesteri Hivatal, a Megyei Földhivatal, mint Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, a Kiskunhalasi Járási Földhivatal, illetve az NAV Illeték-főosztálya előtt teljes jogkörrel képviselje és helyettük eljárjon.
29. Alulírott Dr. Miskéri Márk 6120 Kiskunmajsa, Félegyházi út 2/a. szám alatti székhelyű egyéni ügyvéd nyilatkozom, hogy felek által adott és fenti pontban rögzített meghatalmazást elfogadom.
30. Jelen szerződés, illetve az adásvételi szerződés megkötésével, és tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdon-átruházási illeték, továbbá az átruházással összefüggő közterhek Vevőt terhelik, kivéve az Eladó oldalán esetlegesen felmerülő, a vételárbevételt terhelő adókat.
31. A Szerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza. Szóbeli megállapodásra egyik fél sem hivatkozhat érvényesen, a szerződés módosítása vagy kiegészítése érvényesen csak írásban történhet.
32. A Szerződésben nem szabályozottak tekintetében a Szerződés megkötése napján hatályos jogszabályok – elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) rendelkezései az irányadóak.
33. Jelen szerződés, mely egyben tényvázlat is, a Felek által megadott adatok alapján a Felek által bejelentett igényeknek megfelelően készült, a Felek kijelentik, hogy a szerződésben használt jogi fogalmakat a kapott tájékoztatás alapján megértették, azok a szerződéses akaratukkal egyeznek,

Kissné Sós Alexandra
Eladó

Szabóné Molnár Mercédesz
Vevő

ennek megfelelően a szerződés felbontására sem tévedésre, sem megtévesztésre, sem külső kényszerre hivatkozással nincs lehetőség. A Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az általuk szolgáltatott adatok, információk a valóságnak megfelelnek, az általuk átadott, illetve bemutatott dokumentumok tartalmukban hitelesek. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben szerződéses kötelezettségeiket részben vagy egészben nem teljesítik, az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli. Tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen felelősséget nem vállal a pontatlan, téves, vagy valótlan adatok közléséből származó következményekért. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések jogalapító hatályáról, a széljegyről, a tulajdonjog megszűnéséről és keletkezéséről, továbbá minden egyéb a szerződést érintő szabályról, körülményről, a szerződés tartalmát, jelentését, valamint a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat velük ismertette, azokról őket teljeskörűen tájékoztatta.

34. Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és e jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá jelen ingatlan adásvételi szerződést.

35. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést elolvasás és egységes értelmezés, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd jogi felvilágosítása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kiskunmajsa, 2026. 10. 28.

Kissné Sós Alexandra
Eladó

Szabóné Molnár Mercédesz
Vevő

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Miskéri Márk 6120 Kiskunmajsa, Félegyházi út 2/A. szám alatti székhelyű egyéni ügyvéd aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírásuk valódiságát tanúsítja, így azt ellenjegyzem:
Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.
Ellenjegyzem: Kamarai Azonosító Szám: 36065455
Kiskunmajsa, 2026. 10. 28.

dr. Miskéri Márk egyéni ügyvéd

Dr. Miskéri Márk
egyéni ügyvéd
6120 Kisk... 2504

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026. 11. 24
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 25
utolsó napja: 2027. 01. 04
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A kormányzati portálról történő levétel napja:

Kovács Tekmere jegyző megbízásából: Bérkuszi Kovács

Kiskunmajsa Városi Jegyzője

Kissné Sós Alexandra
Eladó

Szabóné Molnár Mercédesz
Vevő