2026. 11. 18. 15:49

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Érk. dátuma: | Érk. száma:
Ikt. dátuma: | Ikt. szám:
Melléklet: | Előírat száma: | Ügyintéző:
2026 NOV. 09

§

Dr. Ábrahám-Fúrús Ágnes
egyéni ügyvéd
Iroda: 6120 Kiskunmajsa, Fő utca 56
Tel.: +36-77-950-052, +36-30-218-35-81, e-mail: drabraham@t-online.hu

Ügyszám: 1364/2023/2026-2.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:
Király László (születési neve: Király László, születési helye: , születési ideje: , anyja születési neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: 6131 Szank, Halasi utca 28. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: eladó),

másrészről pedig:
Törteli Lajos (születési neve: Törteli Lajos, születési helye: , születési ideje: , anyja születési neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: Magyar Államkincstár ügyfél-azonosító: NAK azonosítója 8) 6131 Szank, Küküllő utca 12. szám alatti lakos, mint **vevo** (a továbbiakban: vevő; eladó és a vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a **Kiskunmajsa külterület 0256/72 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, gyümölcsös művelési ágú, 5252 m2 területű, 11,40 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: föld).

2./ Szerződő felek adásvételre vonatkozó nyilatkozatai, és az 1./ pontban írt föld vételára:

2.1. Eladó az 1./ pontban írt földet ezennel eladja fentnevezett vevőnek, aki azt megvásárolja úgy, ahogy az a mai napon áll, összes természetes és jogi tartozékaival együtt, a megtekintett állapotban, a **kölcsönösen kialkudott 700.000,-Ft, azaz Hétszázezer forint vételárért.**

2.2. Szerződő felek - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 8/A. § (3) bek. alapján - egybehangzóan kijelentik, hogy **az 1./ pontban írt földön felépítmény,** vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő **agrotechnikai létesítmény nem található.**

Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az 1./ pontban írt földön **gyümölcsültetvény** (kajszibarack) található, azonban az ültetvény több, mint 80%-a kiöregedett, kiszáradt, így becslésük alapján a gyümölcsültetvény jelenlegi forgalmi értéke: 50.000,-Ft, azaz Ötvenezer forint, míg a föld forgalmi értéke: 650.000,-Ft, azaz Hatszázötvenezer forint.

3./ Szerződő felek megállapodása alapján a 2.1. pontban írt vételár az alábbiak szerint került megfizetésre:

3.1. Vevő a 2.1. pontban írt vételárat a mai napon egy összegben átutalta eladó **MBH Bank Nyrt.-nél vezetett** ámú **fizetési számlájára,** melynek igazolására bemutatja az MBH Bank Nyrt. által kiállított „online számlatörténet" elnevezésű banki igazolást (tranzakcióazonosító:

Alulírott Király László eladó a jelen szerződés aláírásával **elismerem és nyugtázom,** hogy a 2.1. pontban írt vételár a fent írt fizetési számlámon a mai napon jóváírásra, azaz **vevő által hiánytalanul megfizetésre került, kijelentem, hogy a vevővel szemben további vételár-követelésem nincs.**

Kézjegyek/aláírások:

Király László
eladó

Törteli Lajos
vevő

Dr. Ábrahám-Fúrús Ágnes
ügyvéd

...ERI HIVATAL
...NMAJSA
1/10942-2026
2026 -11- 23

3.2. Szerződő felek rögzítik, hogy mivel a vevő az 1./ pontban írt föld teljes vételárát eladónak megfizette, így - a **Földforgalmi törvény 21/A. § (1) bek. alapján** - az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a 2.1. pontban írt vételár teljes összegét az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár.

3.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 7./ pontjában írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, vagy a jelen szerződés szerinti vevő helyébe más elővásárlásra jogosult lép, úgy eladó köteles a 2.1. pontban írt vételárat a jelen szerződés szerinti vevő részére - a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének vevő általi kézhezvételét követő - 15 (tizenöt) napon belül igazolható módon, **banki átutalással, kamatmentesen visszafizetni.**

4./ Eladó az 1./ pontban írt föld **per-, teher- és igénymentességéért** szavatosságot vállal, az alábbiak figyelembevételével:

4.1. Az 1./ pontban írt föld vonatkozásában - a tulajdoni lap III/3. sorszám alatti bejegyzés szerint (bejegyző határozat száma edeti bejegyző határozat száma területmérték nélkül fennáll a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1117 Budapest, Dombóvári út 28.) javára bejegyzett **bányaszolgalmi jog,** melyet vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz.

4.2. Eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban írt földet semminemű adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek az 1./ pontban írt földön nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná, erre vonatkozó jogot harmadik személynek nem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosít.

Eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban írt föld tekintetében **nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem más igényérvényesítéssel kapcsolatos eljárás** és legjobb tudomása szerint ilyen veszély nem is fenyeget, valamint ilyen eljárásban félként nem szerepel és az 1./ pontban írt földdel kapcsolatosan semmilyen a vevő által nem ismert kötelezettségvállalás nem történt.

5./ Birtokátruházás:

5.1. Vevő nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt földet, az azon található gyümölcsültetvényt megtekintette, az 1./ pontban írt föld elhelyezkedését, környezeti állapotát, hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi ábrázolását, valamint a tájékoztató jellegű közműtérképet és a legfrissebb ortofotót (www.e-epites.hu/e-kozmu) a jelen szerződés aláírását megelőzően kellő körültekintéssel megismerte, s az 1./ pontban írt földet a **jelenlegi állapotában** a szerződés teljesítéseként elfogadja.

Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az 1./ pontban írt földön található gyümölcsültetvény több, mint 80%-a **kiöregedett, kiszáradt.** Az 1./ pontban írt föld egy része jelenleg **szántó művelési ágban hasznosított terület.** Vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a művelési ág megváltozásának ingatlan-nyilvántartási átvezetése indokolt és szükséges.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban írt föld - a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép alapján - **nincs összekötve közúttal,** a földhöz a **bejárás a közútról** évtizedek óta a szomszédos földeken keresztül történik.

5.2. Szerződő felek rögzítik, hogy - a Földhasználati Nyilvántartás jelenlegi adatai alapján - az 1./ pontban írt föld vonatkozásában saját tulajdon jogcímén **eladó a bejegyzett földhasználó.**

Mindezek alapján szerződő felek rögzítik a **Földforgalmi törvény 15/A. §-a** alapján, hogy az 1./ pontban írt földet sem hatályos, sem a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett **földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.**

Kézjegyek/aláírások:

Király László
eladó

Törteli Lajos
vevő

Dr. Avraham-Fúrus Ágnes
ügyvéd

5.3. Eladó az 1./ pontban írt föld **birtokát** a jelen adásvételi szerződés aláírásával - a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának napjával - **vevőre átruházza**, vevő pedig nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt földet e nappal **birtokba veszi**, e naptól kezdve húzza hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban írt föld vonatkozásában **elővásárlási jog** áll fenn a **Földforgalmi törvény** alapján.

Vevő nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt föld vonatkozásában a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra jogosult. Vevő az elővásárlási jogát a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e) pontja alapján gyakorolja.**

Vevő nyilatkozik, hogy az életvitelszerű lakáshasználata helye és a mezőgazdasági üzemközpontja több, mint 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen (Szank) van, amelynek közigazgatási határa az 1./ pontban írt föld fekvése szerinti település (Kiskunmajsa) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt föld a kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képező **Kiskunmajsa külterület 0256/56 hrsz.-ú**, legelő, szántó, gyümölcsös művelési ágú, 1 ha 2023 m2 területű, 13,57 AK értékű ingatlan, valamint kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képező **Kiskunmajsa külterület 0256/66 hrsz.-ú**, legelő, szántó művelési ágú, 6461 m2 területű, 4,81 AK értékű ingatlan **közvetlen szomszédságában** található, mely ingatlanok több, mint egy éve a tulajdonában vannak. A 0256/56 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogát bejegyző határozat száma: , a 0256/66 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogát bejegyző határozat száma: , így a jelen adásvételi szerződés azt a kifejezett célt is szolgálja, hogy a vevői oldalon felmerülő birtok-összevonásra irányuló igény maradéktalanul megvalósuljon.

Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, így jelen esetben a lakcímet igazoló hatósági igazolványát, valamint a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény **(Fétv.) 17. § (2) bek.** alapján - **nem csatolja jelen adásvételi szerződéshez**, mivel az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat a **közhiteles nyilvántartások tartalmazzák.**

Szerződő felek kijelentik, hogy az 1./ pontban írt föld tekintetében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a szerinti, a Magyar Államot megillető elővásárlási jog **nem áll fenn.**

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés **hatályba lépéséhez** a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés hatálya nem áll be, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányzik, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető.

8./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy nagykorú, **cselekvőképes, magyar** állampolgárok, szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük korlátozva nincs.

9./ Vevő a tulajdonszerzési jogosultsága körében a Földforgalmi törvény alapján, az alábbi nyilatkozatokat teszi:

9.1. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy **földszerzési jogosultsággal rendelkezik**, megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, mivel a Kiskunhalasi Járási Földhivatal a: számú határozatával 2014.08.25. napján **földműveskénti** nyilvántartásba vette.

9.2. Alulírott Törteli Lajos vevő - büntetőjogi felelősségem tudatában - nyilatkozom, hogy:

- vállalom, hogy az 1./ pontban írt föld használatát **másnak nem engedem át**, azt **magam használom**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítom,**

Kézjegyek/aláírások:

Király László
eladó

Törteli Lajos
vevő

Dr. Ábrahám-Fürús Ágnes
ügyvéd

- amennyiben az 1./ pontban írt föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítom meg**, és a megszűnését követő időre vállalom, hogy a föld használatát **másnak nem engedem át**, azt **magam használom**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom,
- **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló **díj-, vagy egyéb tartozásom** (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

9.3. Alulírott Törteli Lajos vevő - büntetőjogi felelősségem tudatában - nyilatkozom, hogy a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonomba kerülő föld nagyságával együtt **sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket**, vagyis a 300 hektárt, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozom, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.**

10./ Tulajdonjog átruházására vonatkozó Bejegyzési engedély:

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja, hogy a tulajdonjog az 1./ pontban írt földre vonatkozóan, a jelen szerződés illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, **adásvétel jogcímén** vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, s egyidejűleg a tulajdonjoguk töröltessék.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elkészítésével felmerülő költségeket, az ügyvédi megbízási díjat, az ingatlan-nyilvántartási eljárással összefüggésben felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, csakúgy, mint a kiszabandó visszterhes vagyonátruházási illetéket vevő tartozik megfizetni.

Vevő kéri a NAV illetékes Adóigazgatási Osztályát, hogy az 1./ pontban írt föld vonatkozásában az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: **Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességben** részesítse. Alulírott Törteli Lajos vevő vállalom, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítok, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom.

12./ Eladó nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt föld értékesítéséből befolyó vételárral kapcsolatos személyi jövedelemadó bevallással, illetve fizetéssel összefüggő kötelezettségeivel tisztában van, azokat ismeri. Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban írt földet több, mint öt éve szerezte meg, így a jelenleg hatályos SZJA törvény rendelkezései értelmében adóbevallási, illetve fizetési kötelezettsége nincs.

13./ Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi jogügylet során a saját nevükben járnak el, továbbá nyilatkoznak, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek.

14./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy a szerződésben, illetve a szerződéssel összefüggésben megadott személyes adataikat a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása, valamint kapcsolattartás céljából szerződés teljesítése jogcímén kezeli, az adatkezelési kikötéseket tartalmazó külön okiratot szerződő felek a mai napon aláírták.

Kézjegyek/aláírások:

Király László
eladó

Törteli Lajos
vevő

Dr. Ábrahám-Fürús Ágnes
ügyvéd

15./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák dr. Ábrahám-Fúrús Ágnes ügyvédet (székhelye: 6120 Kiskunmajsa, Fő utca 56., nyilvántartó kamara: Kecskeméti Ügyvédi Kamara, KASZ: 36056353), továbbá határozatlan időtartamra meghatalmazzák, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti hirdetményi úton történő közlésre irányuló eljárásban, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalásával kapcsolatos eljárásban, továbbá a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály illetékes Földhivatali Osztálya előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban - nevükben és képviseletükben - teljes jogkörrel eljárjon. A meghatalmazás kiterjed a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyásárára irányuló kérelem, valamint az ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltésére és aláírására is, továbbá az 1./ pontban írt föld tulajdoni lapjába, valamint jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyiratokba történő betekintésre is.

A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az 1./ pontban írt föld, illetve a földdel kapcsolatos jog megszerzését a B400E adatlap kitöltésével és NAV-hoz történő benyújtásával bejelentse illetékkiszabásra, illetve az illetékmentesség megállapítására, azonban a meghatalmazás az illeték kiszabásával, illetve az illetékmentesség megállapításával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre nem terjed ki.

Megbízott a megbízást, illetve meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

16./ Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés előkészítése és megkötése során nem hallgattak el egymás elől olyan tényt vagy körülményt, ami a szerződés megkötését megakadályozta vagy befolyásolta volna. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatokkal mindenben megegyezik.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg írják alá.

Kiskunmajsa, 2026. november 05.

.....	.....
Király László	**Törteli Lajos**
eladó	vevő

Alulírott dr. Ábrahám-Fúrús Ágnes ügyvéd (székhelye: 6120 Kiskunmajsa, Fő utca 56., nyilvántartó kamara: Kecskeméti Ügyvédi Kamara, KASZ: 36056353), eljárásra meghatalmazott jogi képviselő aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és tanúsítom, hogy a szerződő felek - személyi azonosságuk igazolása után - azt előttem írták alá, ezért ezen okiratot ***ellenjegyzem, Kiskunmajsán, 2026. november 05. napján:***

Dr. Ábrahám-Fúrús Ágnes ügyvéd

Dr. Ábrahám-Fúrús Ágnes
egyéni ügyvéd
Iroda: 6120 Kiskunmajsa, Fő u. 56.
Adószám: 58429994-1-23
Tel.: 77/950-052; 30/218-35-81

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

Kovács Tímea jegyző megbízásából
Berámi Kovács Rózsa

Kiskunmajsa Város Jegyzője