Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.23. 12:54:02
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

2026 NOV 1 4

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:
Tarjányiné Buri Mónika Mária (születési neve: ; anyja nev zületési helye: születési idej személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 25· lakcíme: 6100 Kiskunfélegyháza, III. körzet Tanya 168/E.; magyar állampolgár), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**;
másrészről:
Dr. Nemes-Nagy Tibor (születési neve: yja neve ületési helye: letési ideje: személyi azonosító jele: dóazonosító jele: akcíme: 6113 Petőfiszállás. Tanya tanya 140.; értesítési címe: 6100 Kiskunfélegyháza, Dióta u. 5.; őstermelői igazolvány száma: ; agrárkamarai tagsági (azonosító) száma: földműves regisztrációs száma: Kiskunfélegyházi JH .; FELIR azonosító: agyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**;
Eladók és Vevő a továbbiakban **együtt: Felek**
között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint.

1. A szerződés tárgya

1.1. Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad szerinti tulajdonában áll a **Kiskunfélegyháza külterület 0546/31 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, közigazgatási címmel nem rendelkező, 7 ha 4142 m2 (74.142 m2) alapterületű, 5-ös minőségi osztályú, 87,49 AK kataszteri jövedelmű, **„szántó"** megjelölésű föld ingatlan, **amely** tehermentes, tulajdoni lapja elintézetlen széljegyet nem tartalmaz (a továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2. Felek megállapítják és rögzítik, hogy az Ingatlanon semmilyen ültetvény, felépítmény, illetve hasznot növelő agrotechnikai létesítmény nincsen.

1.3. **Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy** a jelen szerződés tárgyát képező **Ingatlanokat hatályos, vagy a szerződéskötéskor még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.**

1.6. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló, 2025. évi XLVIII. törvény szerinti jogvédelmi eszköz alkalmazását szabályozó önkormányzati rendelet a jelen adásvételi ügylet tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat (Kiskunfélegyháza) esetében jelen szerződés aláírásának napján nincs hatályban.

1.7. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapját megismerték, jelen szerződést a tulajdoni lap adatainak ismeretében írják alá. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant helyszíni bejáráson megtekintette. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egységes szerkezetben tartalmazza a Vevő által adott, és az Eladó által elfogadott szerződéses ajánlatot.

2. A Felek jogügylete

Jelen adásvételi szerződéssel az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlant, annak természetes és törvényes tartozékaival együtt, az általa megtekintett és megismert állapotban, a jelen szerződésben meghatározott vételár ellenében. Felek megállapodása szerint a Vevő az ügylettel az Ingatlan kizárólagos (1/1 tulajdoni hányad szerinti), tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.

Tarjányiné Buri Mónika Mária Eladó	dr. Nemes-Nagy Tibor Vevő	dr. Kósa Apollónia ügyvéd

Dr. Kósa Apollónia ügyvéd
Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fszt. 2.
KASZ: 36063590

3. A vételár és annak megfizetése

3.1. Felek az **Ingatlan vételárát** (a továbbiakban: **Vételár**) egybehangzóan az általuk kölcsönösen kialkudott **10.380.000.- Ft, azaz tízmillió-háromszáznyolcvanezer forint összegben** határozzák meg. Felek egyezően kijelentik, hogy a Vételár, figyelemmel a helyi ingatlanpiaci sajátosságokra, megfelel a piaci (forgalmi) értéknek, és m2 szerinti árszámításon alapul.

3.2. **Vevő kötelezettséget vállal,** hogy a teljes Vételárat **az azt követő 3 (három) munkanapon belül fizeti meg az Eladó részére** – egy összegben, **az Eladó** saját nevén (Tarjányiné Buri Mónika Mária) nyilvántartott, **OTP Bank Nyrt-nél vezetett, [illegible] 00000000. számú bankszámlájára történő átutalással –, hogy kézhez vette a mezőgazdasági igazg[illegible] zerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát.**

3.3. Felek megállapodása szerint a Vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor annak összege az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül. Eladó vállalja, hogy a vételár hiánytalan kézhez vételét a jóváírástól számított 3 (három) munkanapon belül írásban igazolja az okiratkészítő ügyvéd részére, a kosa.apollonia@gmail.com e-mail címre küldött nyilatkozattal.

4. Elővásárlási jog, a szerződés (adásvétel) hatósági jóváhagyása

4.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi ügylet tárgyát mezőgazdasági hasznosítású föld képezi, ezért az Ingatlanra vonatkozóan a Földforgalmi tv. 18.§-ában felsorolt személyeket elővásárlási jog illeti meg.

4.2. **Vevő (Dr. Nemes-Nagy Tibor) kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában maga is elővásárlásra jogosult, a Földforgalmi tv 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján,** mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja (Petőfiszállás) legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Kiskunfélegyháza) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

4.3. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet alapján a jogosultakkal hirdetményi úton közölt vételi ajánlatra a jogszabályban meghatározott időn belül valamely elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben a Fétv. 13/A.§ (1) bekezdés 2. mondata értelmében a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

4.4. **Az elővásárló tudomásul veszi,** hogy elővásárlási jogának gyakorlása során köteles jogosultságát megfelelő módon igazolni, továbbá megadni mindazon személyi adatait, amelyek a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükségesek. Tudomásul veszi továbbá, **hogy elővásárlási joga gyakorlása kapcsán köteles a fenti 3.1. pontban meghatározott Vételárat megfizetni az Eladó részére a fenti 3.2. pontban írtak szerint.**

4.5. Felek tudomással bírnak arról is, hogy az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek mint hatóságnak jóvá kell hagynia, a Földforgalmi tv 23-30.§§-ai szerint. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, abban az esetben úgy tekintik, hogy a szerződés meghiúsult. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a Földforgalmi tv 23.§ (1) bekezdése alapján, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre alkalmasságát állapítja meg, abban az esetben felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

.....	.....	.....
Tarjányiné Buri Mónika Mária	dr. Nemes-Nagy Tibor	dr. Kósa Apollónia
Eladó	Vevő	ügyvéd

Dr. Kósa Apollónia ügyvéd
1042 Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fszt.

8. Vevő (Dr. Nemes-Nagy Tibor) nyilatkozatai a Földforgalmi tv rendelkezéseinek megfelelően

8.1. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv 5.§ 7. pontja értelmében földművesnek minősül.

8.2. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az adásvételi ügylettel megszerzendő, a szerződés tárgyát képező föld Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének; továbbá vállalja, hogy a földet (Ingatlanokat) a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. szerinti kivételtől eltekintve –, más célra nem hasznosítja.

8.3. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

8.4. Vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.5. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és használatában álló földek együttes területe – az adásvételi ügylettel megszerezni kívánt föld területét is ideértve – nem haladja meg a Földforgalmi tv 16.§ (1)-(2) bekezdéseiben megjelölt földszerzési-, illetve birtokmaximumot.

8.6. Vevő kijelenti, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

9. Vegyes és záró rendelkezések

9.1. Felek rögzítik, hogy az adásvételi ügyletből származó bevétel után az Eladó – figyelemmel arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogát 2017-ben szerezte meg –, a személyi jövedelemadóról szóló, 1995. évi CXVII. tv. 62.§ (4) bekezdés 5. pontja szerint személyi jövedelemadót nem köteles fizetni. Felek megállapítják, hogy az adásvételi ügylet az illetékekről szóló, 1990. évi XCIII. tv (a továbbiakban: Itv.) 26.§ (1) bekezdés p) pontja értelmében mentes a vagyonszerzési illeték alól. Vevő vállalja, hogy a birtokátruházás napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig az Ingatlan tulajdonjogát nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

9.2. Felek jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályokról a külön okiratba foglalt tényvázlat szerint az okiratkészítő ügyvédtől megfelelően részletes tájékoztatást kaptak.

9.3. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességet érintő gondnokság alatt nem állnak, az ügylethez támogató nincs kijelölve részükre, vonatkozó eljárás velük szemben nincs folyamatban, és az Ingatlanokkal kapcsolatos rendelkezési joguk egyebekben sem korlátozott.

9.4. Felek megállapítják, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30) Kormányrendelet 1.§ (2) bekezdés e) pontja alapján a rendelet tárgyi hatálya Ingatlanra nem terjed ki, így **jelen ügylet kapcsán energetikai tanúsítvány nem kell készíteni.**

9.5. <u>Ügyvédi megbízás és meghatalmazás</u>
Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Kósa Apollónia ügyvédet (1042 Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fszt. 2., Budapesti Ügyvédi Kamara 01-001217., igazolvány sorszáma: Ü-116809, lajstromszáma: 17325, KASZ: 36063590) a szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződéshez kapcsolódó

Dr. Kósa Apollónia ügyvéd Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fsz. 2. 36063590

Varjányiné Buri Mónika Mária
Eladó

dr. Nemes-Nagy Tibor
Vevő

dr. Kósa Apollónia
ügyvéd

5. A tulajdonjog átruházása

5.1. Eladó a tulajdonjogát a teljes Vételár kiegyenlítéséig kifejezetten fenntartja, ugyanakkor jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon kiállítja, és az okiratkészítő ügyvédnél 5 (öt) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amelyben feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad szerinti tulajdonjoga – Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg –, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély).

5.2. Felek megállapodása szerint a Bejegyzési Engedélyt az okiratkészítő ügyvéd a külön letéti szerződésben foglaltak szerint köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Felek jelen szerződésben is megállapodnak abban, hogy a Bejegyzési Engedélyt az okiratkészítő ügyvéd az azt követő 3 (három) munkanapon belül köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani, hogy az Eladó, illetve a Vevő a letéti szerződés szerint, hitelt érdemlően igazolják a teljes Vételár megfizetését.

5.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem a Vevővel, hanem valamely más elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, abban az esetben az okiratkészítő ügyvéd felhívásának megfelelően új, külön okiratban foglalt bejegyzési engedélyt állít ki az elővásárló nevére, és azt az okiratkészítő ügyvédnek átadja.

6. Eladó szavatossági nyilatkozatai

6.1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan per- teher-, szolgalom- és igénymentes.

6.2. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanon olyan joga (haszonbérleti, felesbérleti, részesművelői, illetve szívességi használati szerződés, vagy egyéb jogviszony alapján), illetve nincs olyan körülmény, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve birtoklási, használati vagy rendelkezési jogát korlátozza vagy akadályozza.

6.3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant szerződésen alapuló elővásárlási jog nem terheli. Eladó kijelenti és szavatolja azt is, hogy az Ingatlan egyéb jogügyletben nincs lekötve, és azt adó vagy adók módjára behajtandó tartozások nem terhelik.

6.4. Eladó kijelenti, hogy nincs vele szemben olyan követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választott bírósági eljárás, nyomozás, más egyéb eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne, illetve bekövetkezése fenyegetne, és amely a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az ügyleti Ingatlant, illetve azok jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

7. Birtokátruházás és használat

7.1. Felek megállapodása szerint az Ingatlan birtokának átruházására a teljes Vételár megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül, előzetesen egyeztetett időpontban kerül sor.

7.2. Vevő a birtokátruházás időpontjától szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit, valamint azt a kárt, amelynek megfizetésére mást nem lehet kötelezni; illetve ettől a naptól kezdődően jogosult az Ingatlan használójaként bejegyzését kérni a megfelelő (földhasználati) nyilvántartásba.

.....	.....	.....
Tarjányiné Buri Mónika Mária	dr. Nemes-Nagy Tibor	dr. Kósa Apollónia
Eladó	Vevő	ügyvéd

Dr. Kósa Apollónia ügyvéd
1132 Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fszt. 2.
KASZ: 36063590

eljárásokban: **az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő,** a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet szerinti **eljárásban**, továbbá a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban történő, a vonatkozó jogszabályokban írt teljes körű képviselettel; ide értve az eljárási kézbesítési megbízotti feladatok ellátását is. Okiratkészítő ügyvéd a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. **Szerződő Felek mint** az Inytv. Vhr. 114.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti **érintettek meghatalmazzák dr. Kósa Apollónia ügyvédet, hogy őket a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban** az Inytv. 42.§ (1) bekezdése valamint 44.§ (1) bekezdése alapján; **az ügylet illetékkiszabás végett történő bejelentésére irányuló eljárásban** az Inytv. Vhr. 112.§-a alapján, a vonatkozó jogszabályokban (Ptk., Inytv., Inytv. Vhr., Üttv.) meghatározott **teljes jogkörrel képviselje. Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy az ingatlanügyi eljárás(ok)at megindító kérelme(ke)t (formanyomtatvány(oka)t) az Inytv. Vhr. 126.§ (1) bekezdése szerint kijavítsa,** feltéve, hogy a kérelem (formanyomtatvány) tartalma az eljárás alapjául szolgáló okirathoz képest helytelen.

9.6. A jelen adás-vételi szerződésben nem vagy nem kellően szabályozott kérdésekre a Ptk., a Földforgalmi tv., valamint a 2013. évi CCXII. tv. vonatkozó rendelkezései irányadók.

Ennek hiteléül Felek jelen adásvételi szerződést, annak elolvasása és együttes értelmezése után, mint akaratukkal és szerződéses érdekeikkel mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Kiskunfélegyháza, 2026. október 22.

Tarjányiné Buri Mónika Mária
Eladó

Dr. Nemes-Nagy Tibor
Vevő

Ellenjegyzem Kiskunfélegyházán,
2026. október 22. napján
dr. Kósa Apollónia ügyvéd (KASZ: 36063590)
1042 Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fszt. 2.

Dr. Kósa Apollónia ügyvéd
1042 Budapest, Árpád út 8-12., 5. lph. fszt. 2.
KASZ: 36063590

A kifüggesztés napja: 2026 NOV. 25
A közlés első napja: 2026. 11. 26.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 01. 04.
EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026. 01. 05
Aláírás: .....

Kiskunfélegyháza Polgármesteri Hivatal