... számú melléklet a

-2

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 2026 NOV 17.

amely létrejött egyrészről
Buza Krisztián sz. [redacted] (született [redacted] 1[redacted] november 25., anyja neve: [redacted] személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] személyazonosító igazolvány száma: [redacted] lakik: 6771 Szeged, Máté u. 5.)
mint ***eladó***
másrészről
Pál Zsolt sz. [redacted] (született: [redacted], anyja neve: [redacted] személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] személyazonosító igazolvány száma: [redacted] lakik: 6767 Ópusztaszer, Székelytelep tanya 394.)
mint ***vevő***
– továbbiakban jelen szerződésben eladó és vevő együttesen: ***felek/szerződő felek*** *–*
között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

Preambulum

Jelen szerződés előzményeként szerződő felek – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21.§ (1) bekezdésére figyelemmel – rögzítik, hogy a szerződés szerinti vevő az 1./pontban konkrétan körülírt ingatlan ½ tulajdoni hányada vonatkozásában vételi ajánlatot tett, amit eladó elfogadott, és felek között e tárgyban ***2022. november 28.*** *napján adásvételi előszerződés (továbbiakban:* ***„adásvételi előszerződés/előszerződés”****) jött létre; mely adásvételi előszerződés II.1./ pontjában foglaltakra figyelemmel felek az alábbi egységes szerkezetbe foglalt végleges adásvételi szerződést kötik.*

1./ Szerződő felek a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Szeged) – *továbbiakban:* Földhivatal – által kiadott széljegymentes e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy felek osztatlan **közös tulajdonát** képezi – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló *2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.)* hatálya alá tartozó – **Szeged I. Szőreg, Külterület 02653/16 hrsz** alatt felvett, – 4294 m² alapterületű és 16.40 AK értékű **szántó** („a” jelű), 3 ha 6684 m² alapterületű és 34.48 AK értékű **legelő** („b” jelű), 1 ha 2763 m² alapterületű és 26.67 AK értékű **szántó** („c” jelű), 1 ha 7195 m² alapterületű és 35.94 AK értékű **szántó** („d” jelű), 3317 m² alapterületű és 0.00 AK értékű **kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület** („f” jelű) és 706 m² alapterületű és 2.46 AK értékű **kert** („g” jelű) megnevezésű alrészletekből álló – mindösszesen **7 ha 4959 m²** alapterületű és **115.95 AK** értékű ingatlan *(továbbiakban:* ***„ingatlan”****)* az alábbi tulajdoni arányban:

a.) **Buza Krisztián eladó** **74459/74959 tulajdoni hányad**

b.) **Pál Zsolt vevő** **500/74959 tulajdoni hányad**

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy az e-hiteles tulajdoni lap másolat III. részének tanúsága szerint az 1./ pontban konkrétan körülírt ingatlan terhére az alábbi **terhek** vannak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve:

a.) **3812 m²** alapterületű részének terhére a *36215/2021.02.24. (57581/2010.08.17.)* sz. bejegyző határozattal az *MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft (6724 Szeged, Pulz u. 44.)*, mint jogosult javára – okiratba foglalt tartalommal *(É-59/2009., MKEH iktatószáma: 3300-4/2010.)* – **vezetékjog;**

b.) **1936 m²** alapterületű részének terhére a *36215/2021.02.24. (41026/5/2016.03.24.)* sz. bejegyző határozattal *Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata (6720 Szeged, Széchenyi tér 10.)*, mint jogosult javára – okiratba foglalt tartalommal *(É-01/2014.)* – **közcélú vízvezetési (csapadékvíz elvezetés) szolgalmi jog;**

Buza Krisztián eladó: [redacted]

Pál Zsolt vevő: [redacted]

Ellenjegyzem (Szeged, 2026-11-15.

NAGY ÜGYVÉDI IRODA
Dr. NAGY ZSO[redacted]
6726 Szeged, Népkert sor 2/C
KASZ: 36666053

c.) eladó **1./a.)** pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányada terhére az *50656/5/. (34693/2023/2022.12.16.)* sz. bejegyző határozattal *Pál Zsolt sz. Pál Zsolt (született: S június 25., anyja neve: Erdődi Erzsébet, lakcím: 6767 Ópusztaszer, Heffner Telep Tanya* jogosult javára – *55.000.000 Ft*, azaz *Ötvenötmillió forint* és járulékai erejéig **jelzálogjo** annak biztosítására **elidegenítési és terhelési tilalom.**

Egyi
ügyv
rend

18./ Szer
hog
érte
rész
teki

3./ Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Földhivatal földhasználati nyilvántartása sze pontban konkrétan körülírt ingatlan **7 ha 1642 m²** alapterületű és **115.95 AK** értékű f vonatkozásában – a hatályos földhasználati lap tanúsága szerint – **saját tulajdon** jogc *Krisztián* eladó földhasználata van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve és feltüntetv *iktatószáma: 700532/2/2023/2023.03.07.)* és ekként bejegyzett földhasználóké használatában áll.

19./ Jele
10.,
sze
füg
tul
bo
Na
kit
m
m
jo
m
m
tet

4./ Eladó kijelenti, és ezért feltétlen szavatosságot vállal, hogy az 1./a.) pontban konkréta ingatlan tulajdoni hányada – a 2./a.)-c.) pontban rögzített terheken túlmenően – egyebek **teher- és igénymentes**, azt adó vagy adó módjára behajtható egyéb köztartozás ne továbbá – a 11./ pontban foglaltakon túlmenően – harmadik személynek nincs olyan j eladónak nincs olyan körülményről tudomása, amely a vevő tulajdonszerzését vagy a részé birtokátruházást akadályozná illetőleg korlátozná; melynek kapcsán felek rögzítik, hog pontban foglaltak szerinti elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja a vevő, miáltal adásvételi jogügylet akadályát nem képezi illetőleg jelen adásvételi szerződés hatályát nem Ennek megfelelően eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti továbbá, hogy az 1./a.) megjelölt ingatlan tulajdoni hányada és ekként az adásvétel tárgyát képező – 5./ pont ingatlan tulajdoni hányad nem áll bírói zár alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, ap üzletnek vagy gazdasági vállalkozásnak nem része vagy fedezete; továbbá annak vonatkozás harmadik személlyel jelen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszó miáltal jelen adásvételi jogügylet hatályát – a 10./ pontban foglaltakon túlmenően – sem szer sem törvényen alapuló további elővásárlási jog valamint vételi jog jogosultság nem érinti. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy nincs tudomása az ingatlan rejtett vagy egyéb olyan hibájár gátolná vagy zavarná annak rendeltetésszerű használatát, és vállalja továbbá, hogy annak vevő által megtekintett állagát a birtokátruházásig teljes körűen megőrzi; azt jelen szerződé alatt nem idegeníti el, apportként nem bocsátja rendelkezésre, illetve nem terheli meg azzal, ingatlan állapota és állaga a vevő által tulajdonostársként egyébként ismert. E tekintetb egybehangzóan rögzítik továbbá, hogy az 1./ pontban konkrétan körülírt ingatlanon se növényi kultúra és – *Földforgalmi tv. 5. § 27.* pontja szerinti – ültetvény nincs.

20./ F
re
é
n
b

21./ J
T
t
s
i
i

5./ Jelen szerződés keretében eladó az 1./a.) pontban konkrétan körülírt ingatlan tulajdoni hán **36980/74959 tulajdoni hányadot** elad a vevő, mint tulajdonostárs javára, aki azt megt állapotban – úgy, ahogy az a valóságban van – összes törvényes tartozékaival együtt a mai n egészhez viszonyított további **36980/74959 tulajdoni arányban** megvásárolja a 6./ meghatározott vételár ellenében; melyre tekintettel – és figyelemmel a már meglévő 1./b szerinti tulajdoni hányadára – az ingatlan **37480/74959 tulajdoni arányú tulajdonosává** v

Jelen
minde
kijele

Szeg

6./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező – 5./ pontban konkrétan körülírt – ingatlan tu hányad kölcsönösen kialkudott vételárát – a preambulumban hivatkozott adásvételi előszó III.1./ pontjában rögzítettekkel egyezően – mindösszesen **27.000.000 Ft-ban**, **Huszonhétmillió forintban** határozzák meg *(továbbiakban: „**vételár**”)*; mely vételár összegé

a.) **2.700.000 Ft**, azaz **Kettőmillió-hétszázezer forint** a lakóház (tanya) felépítmény vételárrész;

b.) **800.000 Ft**, azaz **Nyolcszázezer forint** a gazdasági épület felépítményre eső vételárrész;

Alu
XI/
megl
LX
tanú
kezd

Buza Krisztián eladó: [redacted] *Pál Zsolt vevő:* [redacted] *Ellenjegyzem (Szeged,* 2026-11-16

NAGY ÜGYVÉDI IRODA
Dr. N[redacted]
6726 Szeged, Népkert sor 2/C
KASZ: 36066053

c.) **23.500.000 Ft**, azaz **Huszonhárommillió-ötszázezer forint** a földrészletre eső további vételárrész.

A fenti vételár teljes összege vevő részéről jelen szerződés aláírását megelőzően eladó kifejezett rendelkezése szerint házastársának Búzáné Szabó Ágnes ***OTP Bank Nyrt***-nél vezetett ***11773353-00630951-00000000*** *sz.* bankszámlájára történő banki utalással pénzügyileg hiánytalanul teljesítésre került, melynek megtörténtét és ezzel a teljes vételár megfizetését eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek rögzítik, hogy a vételár összegét eladó a közöttük fennálló kölcsön tőkeösszegének visszafizetésére fordítja, mely összeggel a kölcsön tőkeösszege csökken.

Fentiek kapcsán szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egybehangzóan kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad 6./ pontban foglaltak szerinti vételára felek részéről valamennyi körülményre figyelemmel került kölcsönös alku alapján közösen meghatározásra, miáltal azt nem tekintik feltűnően aránytalannak és jelen adásvételi szerződés illetve jogügylet e jogcímen történő megtámadásának lehetőségét – a *Ptk. 6:98. § (2)* bekezdésében foglaltakra figyelemmel – kölcsönösen kizárják; továbbá a vételár fentiek szerinti hiánytalan megfizetésével jogviszonyukat e tekintetben pénzügyileg teljes körűen elszámoltnak tekintik, és ebből eredően egymással szemben további követelést vagy igényt sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támasztanak.

Ugyanakkor felek tudomásul veszik az okiratszerkesztő jogi képviselő azon tájékoztatását, miszerint – a *Földforgalmi tv. 24. § (3) ha.)* pontjára figyelemmel – az ingatlan (föld) ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül nem haladhatja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek – indexállással meghatározott – 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívására az eladó vagy megbízása alapján vevő köteles bizonyítani a vételár értékének arányosságát; melynek ismeretében felek jelen szerződés aláírásával egybehangzóan nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad szerződés szerinti vételára a jogszabályban meghatározott fenti értékhatárt nem haladja meg és ekként az aránytalannak nem tekinthető azzal, hogy vevőnek tulajdonostársként az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzéséhez különös érdeke fűződik, továbbá a 10./ pontban hivatkozott jogszabályi rendelkezések mellett a felek által meghatározott vételár nyilvánvalóan nem irányulhat a *Földforgalmi tv.* szerinti elővásárlásra jogosultakat megillető elővásárlási jog gyakorlásának korlátozására vagy spekulatív célra, melynek elkerülését célozza a jogalkotói szándék.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy – a *Földforgalmi tv. 5. § 13. pontjára* figyelemmel – nem állnak közeli hozzátartozói jogviszonyban.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, és hitelt érdemlően igazolja, hogy a *Földforgalmi tv. 5. § 7.* pontjában meghatározott – a *Szegedi Járási Földhivatal 511048/2/2014.05.09.* sz. bejegyző határozatával nyilvántartásba vett – **földművesnek minősül** *(üzemközpont: 6767 Ópusztaszer, Heffner Telep Tanya 337.)*, továbbá a *Nemzeti Agrárgazdasági Kamara S6767001429413* azonosító számon nyilvántartott tagja valamint *06/01654-2 sz.* nyilvántartásba vett családi gazdaság tagjaként és családi gazdálkodóként a *Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Csongrád-Csanád Megyei Igazgatósága* által *OCSG-00059201* számon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja (*őstermelői tevékenység azonosítója: 1036426068).*

Vevő egyúttal kijelenti és jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy összes földtulajdona a jelen adásvételi szerződés folytán bekövetkező tulajdonszerzését követően sem haladja meg a *Földforgalmi tv. 16. § (1)* bekezdése szerinti legfeljebb 300 hektár mértékű földszerzési maximumot, illetve az általa birtokolt föld területnagysága – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem haladja meg a *Földforgalmi tv. 16. § (2)* bekezdése szerinti legfeljebb 1200 hektár mértékű birtokmaximumot.

Buza Krisztián eladó: [redacted]

Pál Zsolt vevő: [redacted]

Ellenjegyzem (Szeged, 2026-11-16 .....

NAGY ÜGYVÉDI IRODA
Dr. NAGY ZSOLT ügy[redacted]
6726 Szeged, Népkert sor [redacted]
KASZ: 36066053

Vevő jelen szerződés aláírásával – *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végre szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ban* foglaltakra figyelemmel – egyúttal nyil hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő – a *Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2)* bekez foglaltakra figyelemmel – jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhas kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjt és vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Fentiek kapcsán vevő jelen szerződés aláírásával elfogadja és tudomásul veszi illetve 8./ foglaltak szerinti nyilatkozatait annak ismeretében teszi, hogy amennyiben utólagos ellenőrz jogerősen megállapításra kerül bármely fenti nyilatkozatának valótlansága, úgy az bün felelősségre vonását és a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földterület használat jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pén visszafizetését vonja maga után.

9./ Vevő – a *Földforgalmi tv. 13. § (1)-(2)* bekezdésében foglaltakra figyelemmel – jelen sz aláírásával nyilatkozik és vállalja, hogy a tulajdonszerzését követően az adásvételi szerződé képező földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során el földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földterületet a tulajdonszerzés időpontjától s 5 (öt) évig – a *Földforgalmi tv. 13. § (2)-(3)* bekezdésében meghatározott esetek kivételével – n nem hasznosítja. Ennek kapcsán szerződő felek rögzítik, hogy – a 3./ pontban foglaltak sze adásvétel tárgyát képező földterület jelenleg **nem áll harmadik személy használatában** tekintettel szerződő felek a *Földforgalmi tv. 13. § (4)* bekezdése szerinti nyilatkozattételt mellé

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad vonatkc a *Földforgalmi tv. 18-22. §*-ában, illetve *az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 47 (XII. 12.) Korm. rendeletben* valamint *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényb* foglaltak szerint a törvény által megjelölt jogosultakat **elővásárlási jog** illeti meg a jogügylet melyre tekintettel a *Földforgalmi tv. 21. § (1)* bekezdése értelmében jelen egységes okiratb szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** a mezőg igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából a *Földforgalmi tv.* végrehajtásár rendeletben foglaltak szerint; mely előzetes vizsgálat során a mezőgazdasági igazgatási adásvételi szerződést – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvánt szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfe szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Amennyiben a *Földforgalmi tv. 23. § (1)* b szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a s közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli annak közzétételét azzal, hogy a köz való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhag továbbá ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében Fentiekre tekintettel – és figyelemmel a *Földforgalmi tv. 21. § (1)* valamint a *Fétv. 17. § (1)* bek – eladó az okiratszerkesztő jogi képviselő útján jelen adásvételi szerződést annak aláírásától s **8 (nyolc) napon belül** 4 (négy) eredeti példányban – akként, hogy 1 (egy) példá *tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó p okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendele* okmányon került megszerkesztésre – megküldi a *Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal F Főosztály Hatósági és Koordinációs Osztály (6724 Szeged, Kálvária sgt. 41-43.)*, mint mező igazgatási szerv részére a *474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben* előírt tartalmú kérelemmel.

Buza Krisztián eladó: [redacted] *Pál Zsolt vevő:* [redacted] *Ellenjegyzem (Szeged,* 2026 -11-

NAGY ÜGYVÉDI IRÓD
Dr. NAGY [redacted]
6726 Sz[redacted]
KASZ.: 36066053

Amennyiben a *Földforgalmi tv. 23. § (1)* bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát végzéssel megállapítja, úgy e döntését közli eladóval és vevővel valamint egyidejűleg az adásvételi szerződést megküldi a földterület fekvése szerint illetékes *Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Jegyzője* részére a *Földforgalmi tv.* rendelkezésein valamint más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton történő közlése érdekében.

A hirdetményi úton történő közlés az adásvételi szerződés elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) történő közzétételével valósul meg azzal, hogy tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerinti illetékes *Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal* hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja – a *Földforgalmi tv. 21. § (3)* bekezdése értelmében – 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot, mely nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik azzal, hogy az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a fenti határidőn belül nem nyilatkozik. A *Földforgalmi tv. 21. § (3a)* bekezdése értelmében a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül tehet elfogadó nyilatkozatot.

Fentiek kapcsán vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában olyan – 8./ pontban foglaltak szerint regisztrált – **természetes személy földműves**, aki az 1./ pontban konkrétan körülírt ingatlanban – az 1./b.) pontban rögzítettek szerint – az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezik **(földműves tulajdonostárs)**; melyre tekintettel az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad eladása kapcsán vevőt a ***Földforgalmi tv. 18. § (3)* bekezdése értelmében – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a *Földforgalmi tv. 18. § (1) b)–e)* pontjában valamint a (2) bekezdésében meghatározott földműveseket megelőző – elővásárlási jog illeti meg.**

Amennyiben a 10./ pontban foglaltak szerinti elővásárlási jog gyakorlására jogosultak közül a vevőt megelőző ranghelyű elővásárlási jogosulttól érkezik elfogadó nyilatkozat és az adásvételi jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv eladó és a vevőt megelőző ranghelyű elővásárlási jogosult között hagyja jóvá , úgy az elővásárlási jog jogosult a vevő szerződési pozíciójába belép **15 (tizenöt) napon belül** történő teljes körű pénzügyi elszámolás mellett, melynek keretében a vételár összege vevő részére egyszeresen, kamatmentesen visszajár.

E tekintetben felek tudomással bírnak a *Földforgalmi tv. 28/A. §* rendelkezéséről, melynek értelmében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést.

11./ Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a 10./ pontban foglaltak szerinti hirdetményi úton történő közlésre irányuló eljárás lefolytatását követően jelen adásvételi szerződés *Földforgalmi tv. 23-30. §* szerinti **hatósági jóváhagyása** is szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről, mely hatósági jóváhagyás jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének elengedhetetlen feltétele.

Amennyiben jelen adásvételi szerződést szerződő felek között a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy ezen tényt illetve körülményt vis maiorként felek jelen szerződés automatikus bontó feltételének tekintik, melyre tekintettel a jelen adásvételi szerződés ily módon történő meghiúsulásától számított **15 (tizenöt) napon belül** az eredeti állapotot állítják helyre teljes körű elszámolás mellett, melynek keretében a vételár teljes összege vevő részére egyszeresen, kamatmentesen visszajár.

Buza Krisztián eladó: [redacted]

Pál Zsolt vevő: [redacted]

Ellenjegyzem (Szeged, ...2026-11-16....):

NAGY ÜGYVÉDI IRODA
Dr. NAGY ZSOLT ügyvéd
6726 Szeged, Né[redacted]
KASZ: 36[redacted]

12./ Eladó – a teljes vételár 6./ pontban foglaltak szerinti egyidejű hiánytalan megfizetésére ille pénzügyi elszámolására figyelemmel – jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatat hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1./ pontban konkrétan körülírt ingat egészhez viszonyított további **36980/74959 tulajdoni hányada** vonatkozásában **adásvé jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély)** el tulajdonjogának törlése mellett; miáltal az adásvételi szerződés a bejegyzési engedélyt tartalmazz

Vevő tulajdonjogának fentiek szerinti bejegyzésével az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hán vonatkozásában ugyanaz a személy válik a 3./c.) pont szerinti jelzálogjog teher és biztosíté jogosultjává illetve kötelezettjévé; miáltal az a ***Ptk. 6:3. § b.)*** pontja szerint **confusio** út megszűnik és az a továbbiakban kizárólag az eladó tulajdonában maradó **36979/74959 ingatl tulajdoni hányadot** terheli és annak terhére visszajegyzésre kerül. Fentiekre tekintettel eladó je szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkozik, hogy vevő jogosult jelen adásvételi szerződés annak 11./ pont szerinti hatósági jóváhagyását követően – **tulajdonjog bejegyzési kérelemmel** illetékes Földhivatalhoz benyújtani, melyhez jelen szerződés aláírásával egyebekben feltétlen visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

E tekintetben felek tudomásul veszik ugyanakkor az okiratszerkesztő jogi képviselő tájékoztatás miszerint az ingatlanügyi hatóságok elektronikus ügyintézésére (E-ING) történő átállása – az *In 92. § (2)* bekezdése szerint – **2025. január 15.** napi hatállyal megtörtént átmeneti rendelkezések türelmi idő mellett; melyre tekintettel az E-ING rendszer esetleges időközbeni kizárólag alkalmazása és a papíralapú ügyintézés megszűnése a jelen szerződés alapján történő továb ingatlan-nyilvántartási eljárást érintheti; melynek kapcsán felek kölcsönösen kötelezettséget vállaln arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás esetleges változásából eredő módosulások kapcsán telj körűen – esetleges szerződésmódosításra is kiterjedően – együttműködnek illetve az ebből ere esetleges késedelem a felek ellenőrzési- és érdekkörén kívül álló körülménynek minősül.

13./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatl tulajdoni hányad által megtestesített ingatlanrész birtokát jelen adásvételi szerződés mezőgazdasá igazgatási szerv részéről történt 11./ pontban foglaltak szerinti jóváhagyásáról szóló határoz kézhezvételének napján ruházza át vevőre **(birtokátruházás)**, melyre tekintettel a birtokátruház napjától kezdődően vevő viseli az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad ál megtestesített ingatlanrész terheit és szedi annak hasznait a közös tulajdon szabályai mellett.

Eladó a birtokátruházás kapcsán feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képe ingatlan tulajdoni hányadot a birtokátruházás időpontját megelőző időszak vonatkozásáb közüzemi vagy egyéb díj tartozás, illetve nem teljesített kötelezettségvállalás nem terheli, azoké teljes körűen helytállni köteles a vevő, illetve harmadik személy jogosultak felé.

14./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével, mint okiratszerkesztéssel és az adásvétel tárgyát képe ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos valamennyi költséget – ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel járó földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat is beleértve valamint a visszterhes vagyonátruházási illetéket a vevő, míg a szerződés elkészítésének alapj képező e-hiteles tulajdoni lap másolat költségét eladó viseli azzal, hogy a 19./pontban foglalta szerint jelen adásvételi szerződés elkészítésével megbízott okiratszerkesztő jogi képviselő túlmenően a szerződéskötés illetve az adásvételi jogügylet során esetlegesen közreműködő tovább saját jogi képviselőjének díját és költségét az azt igénybe vevő szerződő fél maga viseli.

15./ Jelen szerződés aláírásával eladó tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdo hányad értékesítéséből befolyó 6./ pontban foglaltak szerinti vételár a személyi jövedelemadór szóló *1995. évi CXVII. tv. (Szja. tv.)* alapján adóköteles bevételnek minősül a 2026. adóé vonatkozásában.

Buza Krisztián eladó: [redacted] *Pál Zsolt vevő:* [redacted] *Ellenjegyzem (Szeged,* 2026-11-16

NAGY ÜGYVÉDI IRO
Dr. NAGY ZS
6726 Szeged, N
KASZ: 3606058

Ennek megfelelően a vételárat 2027. évben bevallandó személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelheti az *Szja. tv. 62. § (4)* bekezdésében foglalt rendelkezések alapján figyelemmel különösen az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának vétel jogcímén történt megszerzésének – *Szja tv. 60. § (1)* bekezdésében meghatározott – időpontjára (2022.12.14.) valamint a szerzéskori értékre

A vevő egyidejűleg jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzése az illetékekről szóló *1990. évi XCIII. tv. (Itv.)* alapján visszterhes vagyonátruházási illetékköteles szerzésnek minősül, mely visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke az *Itv. 19. § (1)* bekezdése alapján a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésével kapcsolatban igénybe vehető – NAV B400E sz. adatlapon rögzített – illetékkedvezményeket illetve illetékmentességeket teljes körűen megismerte, és a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésére vonatkozó nyilatkozatát ennek megfelelően teszi azzal, hogy az illeték kiszabására történő bejelentés jelen szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg történik meg az okiratszerkesztő jogi képviselő részéről.

Fentiek alapján vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték kapcsán az *Itv. 26. § (1) p)* pontja szerinti **illetékmentességet** igénybe kívánja venni, és kéri annak illetékkiszabás során történő figyelembevételét; melynek érdekében a vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 (öt) 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. E tekintetben vevő tudomásul veszi, hogy a fenti illetékmentesség alkalmazásában – az *Itv. 26. § (18)* bekezdésére figyelemmel – nem minősül elidegenítésnek a kisajátítás, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és a birtokösszevonási célú földcsere; továbbá nem minősül az *Itv. 26. § (1) p)* pontjában vállaltak megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását a földművesnek minősülő, *Ptk.* szerinti közeli hozzátartozója vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló, a *Földforgalmi tv.* szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, feltéve, hogy az 5 (öt) éves időtartam hátralévő részére a mezőgazdasági termelőszervezet vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá a termőföld használatának, hasznosításának mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedése esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá.

16./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú **magyar** állampolgárok, szerződéskötési képességük valamint a vevő, mint belföldi természetes személy tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs; továbbá nincs tudomásuk olyan tényről vagy körülményről, melynek alapján jelen adásvételi szerződés a *Földforgalmi törvénnyel* megállapított szerzési korlátozásba vagy tilalomba ütközik, illetve a vonatkozó jogszabályi korlátozások megkerülésére irányulna, vagy arra alkalmas lenne azzal, hogy e tekintetben vevő tulajdonszerzésének jogalapjaként a *Földforgalmi tv. 10. § (1)* bekezdésében foglaltakat jelöli meg.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak továbbá személyazonosító jelük és egyéb személyes adataik jelen szerződésben történő rögzítéséhez illetve kezeléséhez az ingatlan-nyilvántartási eljárás során való felhasználás végett is azzal, hogy felek a jelen szerződés keretében megismert személyes adatokat kötelesek kölcsönösen bizalmasan kezelni.

17./ Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen jogügyletük és a hozzákapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló *2017. évi LIII. tv. (Pmt.)* rendelkezéseibe.

Buza Krisztián eladó: [redacted]

Pál Zsolt vevő: [redacted]

Ellenjegyzem (Szeged, 2026-11-16 *)*

NAGY ÜGYVÉDI IRODA
Dr. NAG[redacted]
6726 Sze[redacted]
KASZ: 36066053

01/ 44645-1/ 2026

ZÁRADÉK: A fenti számra hivatkozással igazolom, hogy a jelzett hirdetmény közzététel céljából kifüggesztésre került:
8 2026 NOV 26 -tól 2027.01.04 -ig
A Szegedi Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda hirdetőtábláján és a kormányzati portálon

Egyidejűleg felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselő ügyvédi tevékenységről szóló *2017. évi LXXVIII. tv. (Ütv.)* és a *14/2018. (VI. 25.) MÜK szab.* rendelkezéseivel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította.

18./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egybehangzóan kijelentik és rögzítik tov hogy *az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm.r. 9. § (4)* beke értelmében **nem kell energetikai tanúsítványt készíteni**, ha ugyanabban az ingatla résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt, n tekintettel felek jelen adásvételi jogügylet kapcsán az energetikai tanúsítvány készítését mellőzi

19./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével, mint okiratszerkesztéssel valamint az ehhez kapcs 10./ pontban foglaltak szerinti hirdetményi úton történő közlésre irányuló eljárás illetv szerződés 11./ pontban foglaltak szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyá függvényében – vevő tulajdonjogának 12./ pontban foglaltak szerinti bejegyzésére és tulajdonjogának egyidejű törlésére irányuló kérelmet magában foglaló ingatlan-nyilvántartási bonyolításával szerződő felek a *NAGY Ügyvédi Irodát (6726 Szeged, Népkert sor 2/C., eljáró ügy Nagy Zsolt – kamarai azonosító száma: 36066053)* bízzák meg a B400E NAV adatlap benyújtá kiterjedően azzal, hogy jelen szerződés e tekintetben egyidejűleg tényvázlatul is szolgál; mely ü megbízásnak azonban nem képezi tárgyát a jogügylethez kapcsolódó – 15./ pontban fogl meghaladó mértékű és tartalmú – adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás. Az okiratszerk jogi képviselő, mint meghatalmazott a szerződés ellenjegyzésével igazoltan kijelenti, hogy a szer megszerkesztésére, ellenjegyzésére és földhivatali/adóhatósági ügyintézésére szóló meghatalmazást kifejezetten elfogadja; melyre tekintettel a fenti meghatalmazás megfelel *az tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) és 43. § (6)* bekezdésében foglaltaknak.

20./ Fentiek kapcsán szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzített tényadat rendelkezések a nyilatkozataik alapján kerültek teljes körűen rögzítésre az eljáró jogi képvisel és azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, továbbá jelen szerződés ügyleti akaratukat megfelelően teljes körűen tartalmazza, melyre tekintettel egyebet nem kívánnak a szerző belefoglalni illetőleg abban rögzíteni.

21./ Jelen szerződésben nem vagy eltérően nem szabályozott kérdések tekintetében a *Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.)*, a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi C tv. (Földforgalmi tv.), az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszo szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) rendelet* valamint *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüg rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.)* rendelkezései az irány

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt – elolvasás és közös értelmezés minden kényszertől vagy befolyástól illetve tévedéstől vagy megtévesztéstől mentesen helybenhagyólag aláírják, és eg kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan körülményről vagy tényről, melynek ismeretében azt nem írták volna alá.

Szeged, 2026-11-16

NAGY ÜGYVÉDI IRODA * Dr. Nagy Zsolt ügyvéd * Szeged, Népkert

[redacted]
Buza Krisztián
eladó

[redacted]
Pál Zsolt
vevő

Alulírott ***dr. Nagy Zsolt ügyvéd*** *(6726 Szeged, Népkert sor 2/C., kamarai nyilv. sz.: Szegedi Ügyvédi XI/161/2001., kamarai azonosító száma: 36066053) mint a jelen adásvételi szerződés szerkesztésére és az meghatalmazott okiratszerkesztő jogi képviselő jelen adásvételi szerződést, mint okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló LXXVIII. törvény 44. § (1)-(2) bekezdése alapján* **Szegeden,** ....2026.-11-.16..... *napján* ***ellenjegyzen*** *tanúsítom, hogy jelen okirat a jogszabályoknak és felek kinyilvánított akaratának megfelel, azt fent nevezett szerződő f kezűleg írták alá, melynek során azonosításukat személyesen elvégeztem:*

NAGY ÜGY[redacted]
Dr. NAGY ZSOLT ügyvéd
6726 Szeged, Népkert sor 2/C
KASZ: 36066053