A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
06 30 / 456-6762
06 30 / 289-2347
zadoriestarsa@gmail.com
drzadori@gmail.com
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.

...számú melléklet a ...számú irathoz

2026 NOV 18.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Asztalos Bence (születési név: Asztalos Bence, anyja neve: születési hely, idő: , személyi szám: . adóazonosító jel: személyi ig. szám bankszámlaszám: magyar állampolgár) 6791 Szeged, Majális u. 26. szám alatti lakos, mint 1/1 tulajdoni hányad **eladó**,

másrészről

Mucsi Tamás (születési név: Mucsi Tamás, anyja neve: születési hely, idő személyi szám: adóazonosító jel személyi ig. szám: magyar állampolgár) 6783 Ásotthalom, Déli u. 34. szám alatti lakos, mint 1/1 tulajdoni hányad **vevő**,

között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

(1)

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 27.
Kifüggesztés kezdő napja: 2026. 11. 28.
Kifüggesztés utolsó napja: 2026. 12. 28.
ezen határidő jogvesztő
Levétel napja: 2026. 12. 29.
Elektronikus közzététel megtörtént.

1. Szerződés tárgya

1.1. Az eladó 1/1 arányban tulajdonosa az **Ásotthalom, külterület 0476/3 hrsz.** természetben **6783 Ásotthalom, VIII. körzet ezer 200.** szám alatti a) „kivett tanya" megnevezésű, 1701m² területű, b) „legelő" megnevezésű, 4053 m² területű, mindösszesen 5754 m² területű ingatlannak.

1.2. Az ingatlan per-, teher-, széljegy- és igénymentes, amely tényeket az eladó tulajdoni lappal igazolja.

1.3. Az eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy az ingatlanra nézve olyan jog vagy tény bejegyzése iránt földhivatali eljárás nincs folyamatban, amely eljárást ő maga vagy tudtával harmadik személy kezdeményezett volna.

1.4. A felek rögzítik, hogy az ingatlan fekvése szerinti településen hatályban van a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.), valamint Ásotthalom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2025. (IX. 23.) önkormányzati rendelete. A vevő ásotthalmi lakóhelyére tekintettel a Hövtv. szerinti elővásárlási jog gyakorlására irányuló eljárás lefolytatása nem szükséges.

1.5. Az eladó nyilatkozik, miszerint nem tud olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, ill. bejegyezhető jogról vagy tényről, amely a tulajdoni lapon nincs feltüntetve és a vevők tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Kijelenti továbbá, hogy nem tud olyan, az ingatlant érintő átalakításról, mely a tulajdoni lapon feltüntetett adatokban való eltérést eredményezne.

1.6. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanon semmilyen közüzem nincs.

1.7. Az eladó kijelenti továbbá, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan hibájáról nincs tudomása.

1.8. 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 részei, nem fedezetei.

1.9. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.

1.10. Az eladó kijelenti, hogy az 1.1. pontban jelzett ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét, azokkal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni.

1.11. A felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy az NFK-nak, illetve másoknak a megjelölt ingatlanra nézve elővásárlási joguk van, aminek az eljárásával kapcsolatban jelen szerződést szerkesztő ügyvédet bízzák meg.

1.12. A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében **elővásárlásra nem jogosult.**

Asztalos Bence
eladó

Mucsi Tamás
vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2026.11.18.
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (KASZ: 36071614).

Zádori Ügyvédi iroda
Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06
Banksz.: 11600006-00000001-96782762
KASZ: 36071614

1.13. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlant jelenleg nem terheli földhasználati szerződés, és nem áll harmadik személy használatában.

1.14. A vevő a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint nyilatkozik és vállalja, hogy a tulajdonszerzést követő 30 napon belül saját magát földhasználóként a földhasználati nyilvántartásba bejegyezteti.

2

2. Vételár

2.1. Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig megvásárolja az általa megtekintett és ismert állapotban lévő, 1. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialkudott **2.500.000.-Ft**, azaz **kettőmillió-ötszázezer forint** vételárért, amelyből **250.000.-Ft, azaz kettőszázötvenezer forint** összeget foglalónak tekintenek. Ezen összegből 2.300.000.-Ft, azaz kettőmilliő-háromszázezer forint a felépítmény értéke; a földterület értéke pedig 200.000.-Ft, azaz kettőszázezer forint. A vevő a teljes vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél, készpénzben letétbe helyez. A felek ismerik a foglaló jogi természetét., ennek megfelelően: 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 az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

2.2. Az eladó a fenti ügyvédi letétbe történő teljesítést elfogadja.

2.3. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 21/A.§ alapján tekintettel arra, hogy a vevő jelen szerződés aláírásakor a teljes vételárat megfizette ügyvédi letét útján, az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a teljes vételárat az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe 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.

2.4. Abban a nem várt esetben, ha az ingatlant elővásárlásra jogosult megvásárolja, akkor az eladók kötelesek jelen szerződés vevőjével az ottani pénzátvétellel egyidejűleg elszámolni.

3. Ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A felek a vételár kifizetésére tekintettel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímen** az 1. pontban megjelölt ingatlanra nézve az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre**, míg az eladó bejegyzett tulajdonjoga törlésre **kerüljön.**

4. Termőföldekre vonatkozó rendelkezések

4.1. A vevők nyilatkoznak, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja szerint **nem minősülnek földművesnek.**

4.2. A vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. 10–15.§-aiban foglalt feltételeknek megfelelnek:

- a vevők birtokában álló földek területnagysága az 1. pontban megjelölt ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg a törvényi maximumot, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek;
- a vevők vállalják, hogy a Földforgalmi tv. 13.§-ában foglalt rendelkezéseknek megfelelően a földek használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják;
- a vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, illetve velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Asztalos Bence
eladó

vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2026.11.16.
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (KASZ: 36071614).

Zádori Ügyvédi Iroda
Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-2-06
Bankszámla: 11600006-00000001-96782762
KASZ: 36071614

5. Birtokátruházás

Az ingatlan birtokának átruházása a teljes vételár megfizetésére tekintettel a **mai napon esedékes.** Az ingatlant az eladók a megtekintett állapotban, törvényes tartozékokkal és alkotórészekkel együtt adja át a vevőnek a mérőórák állásáról kiállított birtokbaadási jegyzőkönyv felvételével. A vevőnek tudomása van arról, hogy az ingatlanon közüzem nem található. A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruházza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6. Vegyes és záró rendelkezések

6.1. A vevő tudomással bír arról, hogy ezen jogügylet kapcsán felmerülő költségek őt terhelik (illeték, földhivatali eljárási díj, ügyvédi díj), egyúttal kijelenti, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult az ingatlant megveszi, akkor igényt tart arra, hogy az elővásárlásra jogosult az okiratszerkesztés ellenjegyzésének (80.000.-Ft) és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját (10.600.-Ft) számára megfizesse tekintettel arra, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara álláspontja szerint annak nincs akadálya, hogy a megbízási díjat és költségeket elővásárlási jog esetén maga az adásvételi szerződés (is) tartalmazza olyan kikötéssel, hogy az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját (vagy annak egy meghatározott részét) az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.

6.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés kapcsán felmerülő adójogi rendelkezéseket ismeri, aminek részleteiről külön okiratban tájékoztatást kapott.

6.3. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készítsen, hozzájárulnak továbbá személyazonosságuknak és okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez, valamint ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat az ügyvédi megbízás teljesítése keretében kezelje. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen jogügyletük, és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe.

6.4. Felek a jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, jelen szerződésük céljának elérése során kötelesek jóhiszeműen eljárni, egymással együttműködni, jelen szerződésben, illetve a jogszabályokban meghatározott jogokkal való visszaéléstől tartózkodni, egymást rendszeresen tájékoztatni. A szerződő felek kifejezetten vállalják, hogy a jelen szerződés rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják, és valamennyi szükséges jogcselekményt, illetve nyilatkozatot haladéktalanul megteszik. Amennyiben a jelen szerződésben körülírt cél eléréséhez bármely fél részéről további eljárási cselekmény, nyilatkozat szükséges, úgy azt a Felek kötelesek a másik fél kérésére 8 naptári napon belül megteszik.

6.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés módosítása a későbbiekben szükségessé válik, Felek azt akként módosítják, hogy az adásvétel teljesülését gátló körülmények elhárúljanak. Felek megegyeznek, hogy jelen szerződés módosítása csak írásban, kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával érvényes.

6.6. A felek ezen okirat elkészítésével, valamint az abban esetlegesen tévesen feltüntetett személyi adatok és más elírások javításával, kiegészítésével, továbbá a Földhivatal felé történő eljárással és képviselettel – a NAV adatlap ONYA felületen történő benyújtásával együtt – dr. Zádori Szabolcs ügyvédet (Zádori Ügyvédi

Asztalos Bence
eladó

vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2025.11.16.
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (KASZ: 36071614).

Zádori Ügyvédi Iroda
Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06
Banksz.: 11600006-00000001

Iroda, székhely: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 14., adószám: 19348034-1-06, kamarai lajstrom szám: Szegedi Ügyvédi Kamara 802.) bízzák meg. Meghatalmazott ügyvéd ezen meghatalmazást elfogadja.

6.7. Jelen szerződés nem szabályozott kérdéseiben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződéshez az adatokat ők szolgáltatták, azok a valóságnak megfelelnek. Felek a fenti szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cselekvőképes magyar állampolgárokként jóváhagyólag aláírják.

4

Szeged, 2026. november 16.

.....	.....
Asztalos Bence	**Mucsi Tamás**
1/1 tulajdoni hányad eladó	1/1 tulajdoni hányad vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2026. november 16. napján
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (kamarai azonosító száma: 36071614).

ügyvéd
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06
Bankszámla: 11600006-00000001-96782...
KASZ: 36071614