

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Péntek Gergely** (sz.: Péntek Gergely, ,
sz.sz.: , aaj.: , szem.ig.szám: , tart.hely: 6794 Üllés, Petőfi
dűlő 151.) 6794 Üllés, Petőfi dűlő 143. szám alatti lakos és **Péntekné Dúró Laura** (sz.: Dúró Laura,
n.: , sz.sz.: , aaj.:
szem.ig.szám: 6794 Üllés, Petőfi dűlő 151. szám alatti lakos, mint **eladók**

másrészről **Turák Hainalka** (sz.: Turák Hajnalka, , an.: sz.sz.:
aaj.: szem.ig.szám: 6757 Szeged, Koszorú u. 4. szám alatti
lakos, mint **vevő** a továbbiakban együttesen Felek között az alulírott helyen és napon az alábbiak
szerint:

1./ Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint egymás közt egyenlő 1/2-1/2 tulajdoni arányban Péntek Gergely és Péntekné Dúró Laura eladók közös tulajdonát képezi a természetben 6794 Üllés, Petőfi dűlő 143. „felülvizsgálat alatt” alatt található, **Üllés külterület 096/10 hrsz** alatt felvett, összesen 4169 m² területű, 2,93 Ak tiszta jövedelmű, kivett lakóház, udvar, gyümölcsös, szántó megnevezésű ingatlan.

2./ **Eladók eladják** vevőnek per-, teher- és igénymentesen, a szavatosság magukra vállalása mellett a megtekintett és megismert állapotban az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdonjogát és birtokát a kölcsönösen kialakított és megállapodott **34.000.000.- Ft**, azaz Harmincegymillió forint vételárért. A vételárból **1.000.000.- Ft** a földterület vételára és **33.000.000.- Ft** a felépítmények vételára.

Felek a lakóház jellegű és funkciójú, kettő szoba, konyha fürdő helyiségeket tartalmazó, 64 m² körüli alapterületű **lakóépület forgalmi értékét** egyezően **32.000.000.- Ft** összegben állapítják meg.

3./ **Vevő** az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdonjogát és birtokát az ott kitett és megjelölt vételárért 1/1 tulajdoni arányban **megvásárolja**.

A felek egyezően nyilatkozzák, hogy a meghatározott vételárat értékarányosnak tekintik, így a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a feleknek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges szerződés-megtámadási jogát.

4./ A vételár megfizetése körében a felek megállapodnak, vevő a mai napon jelen szerződés aláírásával egyidőben **2.500.000.- Ft, azaz Kétmillió-ötszázezer forint vételárrészletet, mint foglalót** megfizet eladók külön megállapodása alapján, utólagos elszámolásuk terhe mellett Péntekné Dúró Laura eladó MBH Banknál vezetett 57600118-13444871-00000000 számú számlájára átutalással.

A felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét és jogkövetkezményeit ismerik. Tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen szerződést teljesítik, úgy a foglaló összege a vételárba beszámít. 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 egyéb következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

Felek megállapodnak, hogy vevő a fennmaradó **31.500.000.- Ft, azaz Harmincegymillió-ötszázezer forint vételár hátralékot** a jelen adásvételi szerződés **végleges hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 30 napon belül fizeti meg** eladók külön megállapodása alapján, utólagos elszámolásuk terhe mellett Péntekné Dúró Laura eladó MBH Banknál vezetett 57600118-13444871-00000000 számú számlájára átutalással.

5./ A felek rögzítik azt is, hogy eladók egyidejűleg a jelen jogügyletben közreműködő ügyvédi irodánál letétbe helyezték a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez való, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban kiállított, ügyvéd által ellenjegyzett, feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájáruló nyilatkozatukat** – bejegyzési engedély – 4 eredeti példányát azzal, hogy azt az ügyvédi iroda csak a teljes vételár szerződés szerű megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően lesz jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatali osztályhoz.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár utolsó részletének a megjelölt bankszámlán történő jóváírásáról haladéktalanul – de legkésőbb 3 munkanapon belül – írásban – e-mail útján (drpdildiko@gmail.com) – értesítik a jelen jogügyletben közreműködő ügyvédi irodát.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy vevő **az ingatlan birtokába** a teljes vételár szerződés szerű megfizetésével egyidőben lép. Az eladók az ingatlant ingóságoktól kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas, a vevő által a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megtekintett állapotban adják át vevőnek.

Vevő a birtokba lépés napjától húzza az ingatlan hasznait, viseli a terheket és a kárveszélyt.

Az eladók felelősséget vállalnak, hogy a birtokbaadás időpontjában az ingatlannal kapcsolatban köz-, közmű-, illetve egyéb tartozás (víz, villany, gáz, távfűtés, csatorna, helyi adó, kábel tv, szemétszállítás, stb.) nem fog fennállni.

Az eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlan a vevő részére történő birtokbaadás időpontjában nem lesz székhelye, telephelye, vagy fióktelepe egyetlen gazdasági társaságnak, szervezetnek, jogi- és egyéb személynek sem, továbbá azt harmadik személy egyebekben sem fogja használni vagy birtokolni. Az eladók kötelesek gondoskodni arról, hogy a birtokbaadás időpontjáig az ingatlanból valamennyi oda bejelentett, vagy azt használó személy igazgatásrendészetileg kijelentkezzen, valamint azt a továbbiakban ne használja.

A birtokbaadásáig az ingatlannal kapcsolatos terhek, jogosultságok, és a kárveszély az eladókat, ezt követően a vevőt illetik. A felek megállapodnak, hogy azon terhek és költségek, amelyek a birtokbaadásig terjedő időszakban merülnek fel, de csak a birtokbaadást követően válnak esedékessé, az eladókat terhelik.

A felek az ingatlan birtokbaadásáról közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák gyártási számát és állását, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített körülményeket.

7./ Felek kijelentik, hogy mindannyian **cselekvőképes, magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

8./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **nem minősül regisztrált földművesnek, a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a most megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 Ha-t.**

Jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező **földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.**

Továbbá vállalja, hogy a földterületet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig más célra nem hasznosítja.** Kijelenti, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.** Részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Kijelenti továbbá, hogy **vele szemben jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.**

Vevő akként nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárkamarának nem tagja.

9./ Eladók a Földforgalmi törvény 15/A. § szerint akként nyilatkoznak, hogy a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet **hatályos földhasználati szerződés nem érinti.**

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre vállalja, hogy földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földterületet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

10./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. tv. (továbbiakban Földforgalmi törvény 5.§ 17. pontja alapján **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül**, melyre figyelemmel a Földforgalmi törvény 18. § (1)-(4) bekezdésben felsorolt személyeket az ott megjelölt sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joga nincs.

11./ Felek tudomással bírnak arról is, hogy jelen adásvételi szerződésüket **előzetes jóváhagyás** végett meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek, az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati portálon 30 napra **közzé kell tenni**, Üllés Község Polgármesteri Hivatalának hirdető táblájára 30 napra **ki kell függeszteni**, továbbá meg kell küldeni **jóváhagyás** céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére is. Jelen szerződés érvényességi feltétele a mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyása.

Jóváhagyás hiányában felek között az eredeti jogi állapotot kell helyreállítani mintha a szerződést meg sem kötötték volna.

12./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával **megbízást adnak** a PROVICS-DOBÓ ÜGYVÉDI IRODA 6725 Szeged, Váradi u. 20/B., képviselőjében Dr. Provics-Dobó Ildikó (lajstromszám: 869, KASZ:36067466) ügyvédnek az adásvételi szerződés **elkészítésére, ellenjegyzésére**, mezőgazdasági igazgatási szervként eljáró **CSCSVKH Földhivatali Főosztály előtti jóváhagyás iránti eljárásban**, a közzétételi eljárásban, továbbá vevő tulajdonjogának bejegyzése és eladók tulajdonjogának törlése iránti eljárásban a **CSCSVKH Mórahalmi Földhivatali Osztálya előtti eljárásban** való képviselőjükre továbbá a B400E adatlap benyújtására.

A szerződő felek meghatalmazzák továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy a jelen megállapodásban rögzített adatokban történt esetleges név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás vagy hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást, kiegészítést a szerződésen – annak lényegi tartalmának érintése nélkül – a szerződés szövegére írva vagy abban kijavítva bélyegzővel és aláírásával hitelesítve elvégezze. A felek megállapodása szerint az ilyen kijavítás vagy kiegészítés nem minősül szerződésmódosításnak.

Eljáró ügyvéd a **megbízást elfogadja**.

13./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket, az ügyvédi munkadíjat, ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, vagyonszerzési illetéket a vevő tartozik megfizetni.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti és tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. alapján visszerthes vagyonátruházási illetékköteles szerzésnek minősül, mellyel kapcsolatban igénybe vehető illetékkedvezményeket és illetékmentességeket teljeskörűen megismerte.

Turák Hajnalka vevő akként nyilatkozik, hogy **másik lakástulajdonát a jelen vásárlást megelőző három éven belül eladta** erre való tekintettel pedig az **Itv. 21§ (2) bek. b) pontja szerint kéri megállapítani**, tekintettel arra, hogy 3 éven belül értékesítette az 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonát képező SZEGED III.KER GYÁLA, Belterület, 266/1/A/1 hrsz. alatti, és a 9/54 tulajdoni arányban tulajdonát képező Szeged III. Kiskundorozsma, 3100 hrsz. alatti ingatlanrészt.

A vagyonszerzési illeték alapja a NAV adóigazgatóság által megállapított forgalmi érték, mely eltérhet a felek által megállapodott vételártól, mértéke pedig az így megállapított forgalmi érték 4%-a.

Eladók kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvédnek a jelen adásvétellel összefüggő adóbevallási és esetleges fizetési kötelezettségeikre vonatkozó tájékoztatását megértették azzal, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre terjed ki.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a jelenleg hatályos adó és illeték bevallásra és fizetésre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről tett tájékoztatását tudomásul vették, megértették.

Felek tudomásul veszik, hogy adó és illetékfizetési kötelezettségek körében hiteles és végleges tájékoztatást a NAV Ügyfélszolgálati Irodáján kaphatnak ügyfélfogadási időben.

14./ A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény és a Jogügyletek biztonságának érdekében szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2007. évi LXIV. törvény 27/B§ (1) bek. a)-b) pontja szerint az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt személyazonosság ellenőrzési kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a személyazonosító igazolványukról és lakcímet igazoló hatósági igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére és hozzájárulnak személyazonosságuknak és okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez. A felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében egyezően kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során **saját nevükben járnak el.**

A felek az Európai Parlament és a Tanács a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló **2016/679 Rendelete (GDPR)** előírásai szerint a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adataikat az eljáró ügyvéd a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek.

15./ A felek egyezően rögzítik, hogy eladók az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján egyidejűleg átadták a vevő részére a lakóház **HET-1041-8231** számú energetikai tanúsítványát.

16./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket, adatokat tartalmazza, amelyek valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik, hogy jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót eljáró ügyvéd felé nem közöltek, a jelen okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

17./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is tekintik, melynek aláírásával valamennyi szerződő fél egy eredeti példány egyidejű átvételét is elismeri.

A felek jelen adásvételi szerződést, mely 4 (négy) számozott oldalból áll és 9 (kilenc) példányban készült elolvasás, közös értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Szegeden, 2026. július 24. napján.

Péntek Gergely eladó

Péntekné Dúró Laura eladó

Turák Hajnalka vevő

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 06.
Határidő utolsó napja: 2026. 09. 07.
Levétel napja: 2026. 09. 08.
Figyelem a határidő jogvesztő!

Ellenjegyzem:

Szegeden, 2026. július 24. napján.

PROVICS-DOBÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Provics-Dobó Ildikó ügyvéd
6725 Szeged, Váradi u. 20/B
KASZ: 36067466

PROVICS-DOBÓ ÜGYVÉDI IRODA
DR. PROVICS-DOBÓ ILDIKÓ ÜGYVÉD
6725 Szeged, Váradi u. 20/B
KASZ: 36067466 • Lakcímszám: 869
Adószám: 19234443-1-06
Tel: 20/337-3939 • E-mail: dpozidiko@gmail.com

Üllés, 2026. 08. 06.

Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző