

Ingatlan Adásvételi Szerződés

mely létrejött egyrészről **Garami Enikő Hedvig**, született: _____ (születési hely, idő: _____),
 anyja születési neve: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____,
 személyazonosító igazolvány: 570038ME, lakcímet igazoló hatósági igazolvány: 246060KL, magyar állampolgár)
 6762 Sándorfalva, Dózsa György utca 84. szám alatti lakos, mint **tulajdonjogot Eladó**,

valamint

Nagy Emese Bernadett, született: _____ (születési hely, idő: _____), anyja
 születési neve: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, személyazonosító
 igazolvány: _____, lakcímet igazoló hatósági igazolvány: _____, magyar állampolgár, a földműves
 nyilvántartásba vételi határozat száma: _____, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara kamarai
 nyilvántartási száma: _____) 6763 Szatymaz, IV. Körzet Tanya 15. szám alatti lakos, mint **tulajdonjogot
 Vevő**, Földműves, továbbiakban együttesen: **Felek / Szerződő Felek** és külön-külön, általánosságban **Fél** – között,
 az alulírott helyen és napon, a következő feltételek szerint:

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által nyilvántartott INYER/TULLAP/20260618/21354 ügyazonosító számú e-hiteles tulajdoni lap-másolata szerint SZATYMAZ, Kültérület 0222/10 helyrajzi szám alatt felvett, kivett tanya megnevezésű, mindösszesen 2877 m² alapterületű, 0 minőségi osztályú, 0 Aranykorona 0 fillér kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan összesen 36/96-od tulajdoni hányada.**

Az ingatlanhányad a valóságban **6763 Szatymaz, IV. Körzet Tanya 16.** faházszám alatt megtalálható tanya ingatlan 36/96-od tulajdoni hányadát jelenti.

Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az adásvétel tárgyát képező 36/96-od tulajdoni hányadra vonatkozóan teher nincsen bejegyezve.

2.1.) Az Eladó per-, teher- és igénymentesen eladja, feltétlen és visszavonhatatlanul, míg a Vevő megvásárolja az 1.) pontban részletesen meghatározott 36/96-od tulajdoni hányada 1/1-ed arányú tulajdonjogát, az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden természetes és törvényes alkatrészeivel és tartozékaival együtt, a kölcsönösen kialakított és megállapított **1.200.000,-Ft. azaz Egy millió-kétszázezer forint összegű vételárért.**

Felek az ingatlanon megtalálható lakás céljára szolgáló romos állapotú felépítmény értékét 150.000,-Ft, azaz Százötvenezer forintban, a garázs céljára szolgáló felépítmény értékét 50.000,-Ft, azaz Ötvenezer forintban, míg a föld értékét 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forintban határozzák meg.

2.2.) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egybehangzóan kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fentebb rögzített vételára Felek részéről valamennyi – így különösen a jelen szerződés megkötésekor már meglévő vagy jövőben keletkező – körülményre figyelemmel került meghatározásra, miáltal az adásvétel tárgyát képező Ingatlant illetőleg annak vételárát nem tekintik feltűnően aránytalannak, és jelen adásvételi szerződés e jogcímen történő megtámadásának lehetőségét felek – a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – kölcsönösen kizárják; továbbá a teljes vételár hiánytalan megfizetésével a jelen jogviszonyukat és az Ingattal kapcsolatos jogviszonyukat pénzügyileg teljes körűen elszámoltnak tekintik, melyre tekintettel ebből eredően egymással szemben további követelést vagy igényt sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támasztanak.

2.3.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlanhányadot a teljes vételár megfizetése napján bocsátja Vevő birtokába a jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotának megfelelően.

2.4.) Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Eladó a birtokbaadás napján az Ingatlanba nem lesz bejelentkezve (sem lakcíme, sem tartózkodási helye nem lesz az Ingatlanba bejelentve). Vevő a birtokba vétel napjától kezdődően húzza az általa megvásárolt Ingatlanhányad teljes hasznát és viseli teljes terheit azzal, hogy az Ingatlan kapcsán a kárveszély viselése is a birtokba lépés napjával száll át Eladóról a Vevőre.

3.1.) Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban körülírt Ingatlant ismeri, különösen annak fizikai, műszaki, jogi és pénzügyi állapotával és helyzetével tisztában van, így az Ingatlan Eladó által tulajdonolt **36/96-od tulajdoni**

Garami Enikő Hedvig
Eladó

Nagy Emese Bernadett
Vevő

Ellenjegyzem!
Dr. Kriveczky György
ügyvéd
KASZ: 36064123
Szeged, 2026. augusztus 3.

hányadát az általa megtekintett és ismert állapotban, úgy ahogy az a mai napon áll, a fent megállapított **mindösszesen 1.200.000,-Ft, azaz Egymillió-kétszázézer forint vételárért** jelen okirat aláírásával megvásárolja akként, hogy az ingatlanhányadon 1/1-ed tulajdoni arányt szerez.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, a lakóépület lakhatásra alkalmatlan annak nagyon rossz műszaki állapota miatt.

Az Ingatlan vételára a 3.2.) pontban írottak alapján kerül megfizetésre. Vevő mindezekre figyelemmel kijelenti, hogy az Ingatlan adásvételével kapcsolatos jogügylet kapcsán további követeléssel, igényrel nem lép fel az Eladóval szemben, az Ingatlan fizikai, műszaki, jogi és pénzügyi állapotával és helyzetével kapcsolatos igényérvényesítési jogáról kifejezetten és végérvényesen lemond.

3.2.) Vételár megfizetése:

a) Szerződő Felek megállapítják, hogy Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően **foglalként 200.000,-Ft, azaz Kétszázézer forint** összeget Eladó részére **átutalással** megfizetett. *Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy Vevő 200.000,-Ft, azaz Kétszázézer forint összeget részére átutalással megfizetett.*

Felek közös megegyezésükre tekintettel kijelentik, hogy a 200.000,-Ft, azaz Kétszázézer forint összeget foglalnak tekintik és azt a szerződés teljesítése esetén a teljes vételárba beszámítják.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettség jogi természetét ismerik, és erről az ügyvédi tájékoztatást megkapták.

Felek tudomással bírnak azon körülményről, hogy amennyiben a szerződés teljesülése Eladó elállásból hiúsulna meg, úgy a foglaló kétszeres összege Vevő részére visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés teljesülése Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, Vevő a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

b) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a fennmaradó **vételárhátralékot, tehát 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forintot** a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló **határozat kézhezvételét követő 15 napon belül, de legkésőbb 2026. év november hó 30. napjáig** az Eladó _____-nél vezetett _____) számú bankszámlájára történő **átutalással köteles megfizetni.**

Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került. Az átutalt összeg megfizetését a jóváírását igazoló banki bizonylat, vagy az Eladó írásbeli nyilatkozta igazolja.

c) Felek megállapodnak, hogy amennyiben hatósági jóváhagyásáról szóló határozat 2026. év november hó 30. napjáig nem érkezik meg az okiratszerkesztő ügyvédhez, úgy a Vevő vételárhátralék fizetési kötelezettsége nem áll be. Ebben az esetben Felek megállapodnak, hogy 15 napon belül egyeztetnek a szerződés módosításáról vagy az eredeti állapot helyreállításáról és a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélküli elszámolásukról.

4.) Az Ingatlannal kapcsolatban a Felek az alábbiakat rögzítik:

4.1.) Eladó kimentést nem törően szavatolja az Ingatlan általa tulajdonolt 36/96-od tulajdoni hányad per-, széljegy, teher- és igénymentességét. Szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanhányadon harmadik személynek - tulajdonostársak elővásárlási jogának kivételével - nem áll fenn olyan joga, amely Vevőt a tulajdonszerzésben megakadályozná vagy korlátozná.

4.2.) Eladó szavatol és kijelenti, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat nem hozott a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján elővásárlási joggal kapcsolatos rendeletet.

4.3.) Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokba adásakor teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt jegyzőkönyvet vesznek fel.

4.4.) Eladó szavatol, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan Eladó által tulajdonolt 36/96-od tulajdoni hányada nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét, valamint hagyaték részét. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan Eladó által tulajdonolt 36/96-od tulajdoni hányada tekintetében önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni.

4.5.) Az Ingatlan birtokba adásának napja: A teljes vételár megfizetésének napja, azzal egyidejűleg.

5.1.) Eladó kijelentik, hogy nincs tudomása arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan Eladó által tulajdonolt 36/96-od tulajdoni hányadával kapcsolatban ~~maradvány~~ állna fenn.

Garami Erőkö Hedvig
Eladó

Nagy Emese Bernadett
Vevő

Ellenjegyzem!
Dr. Kriveczky György
ügyvéd
KASZ: 36064123
Szeged, 2026. augusztus 3.

5.2.) Felek rögzítik azt is, hogy a jelen szerződést a Földhivatal online rendszerből kikért, e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján kötik.

5.3.) Felek tudomásul veszik, hogy a jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, valamint jelen szerződésük céljának elérése során kötelesek jóhiszeműen eljárni, egymással együttműködni, jelen szerződésben, illetve a jogszabályokban meghatározott jogokkal való visszaéléstől tartózkodni, egymást rendszeresen tájékoztatni.

6.1.) Felek szerződés 3.1.) pontjára való tekintettel rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az Adásvételi Szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében az energetikai tanúsítvány készítésétől és Vevő részére történő átadásától egyező akaratral eltekintenek.

6.2.) Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak az adatváltozás-kezelési szolgáltatásról, melynek alapján a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átírása és adatváltozásainak átvezetése egy helyen, ingyenesen kérhető. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket arról is, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet főszabályként előírja az ingatlanok villamos hálózatának biztonsági felülvizsgálatát, ezen előírás alól kivételt képeznek azok a lakások, ahol az összes fogyasztó áram-védőkapcsolóval védett és a lakások villamos hálózatában nincsen 32 A-nál nagyobb leágazás.

Nyilatkozat a Földhivatal számára:

7.1) A Bejegyzési Engedély és az Eladó tulajdonjogának törlése iránti engedély a teljes vételár megfizetését követően külön benyújtásra kerül. Eladó Nyilatkozatát Dr. Kriveczy György ügyvédnél ingyenes letétbe helyezi 6 db eredeti példányban, melyet okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd letétbe vesz. Dr. Kriveczy György ügyvéd a Nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetésének igazolását követően a letétből kiemelheti, és benyújthatja a Földhivatal számára.

7.2.) Vevői jog bejegyzése iránti kérelem (tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog)

Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó és Vevő a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a földhivatal bejegyezze a beadás napjától számított 6 hónapos időtartamra, és okiratszerkesztő ügyvéd az Adásvételi Szerződést szelvényeztetés céljából benyújtsa az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 6 hónapos bejegyzésének kérése mellett. Eladó a vételár több részletben történő megfizetésére tekintettel, a jelen Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg Dr. Kriveczy György ügyvéd (KASZ: 36064123, Szegedi Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 421., Ü-103727, 16-0172, adószáma 73900528-2-26; székhelye: 6722 Szeged, Gutenberg utca 10., e-mail: ugyved@kriveczy.hu) ügyvédi tárgyi letétjébe helyezi azon nyilatkozatát („Bejegyzési Engedély”), amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára az egészhez viszonyított 36/96-od tulajdonhányad tulajdonjoga 1/1-ed arányban, tehermentesen, „adásvétel” jogcímén a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladó összesen 36/96-od tulajdonhányadának tulajdonjogának törlése mellett.

Eladó és Vevő feltétlen és visszavonhatatlanul közösen kérik, hogy a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, a beadástól számított 6 hónapos időre szóló vevői jog kerüljön bejegyzésre az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra és a Bejegyzési Engedély benyújtását követően pedig a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be az illetékes Földhivatali Osztály, az Eladó tulajdonjogának törlését követően.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 6 hónapos határozott idő eredménytelenül letelik, úgy a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyzésre kerül, melyhez a Szerződő Felek kötelesek megtenni a szükséges nyilatkozatokat

Felek rögzítik, hogy Dr. Kriveczy György ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésétől számított 5 munkanapon belül, de legkésőbb a bejegyzett vevői joghoz kapcsolódó felfüggesztő hatály megszűnését megelőzően benyújtani az illetékes földhivatal részére.

7.3.) Ügyvédi meghatalmazás megadása a szerződés földhivatalba történő benyújtáshoz

Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával meghatalmazzuk és egyben hozzájárulunk ahhoz, hogy Dr. Kriveczy György ügyvéd jelen Adásvételi Szerződést és az ahhoz tartozó okiratokat a Földhivatal részére benyújtsa.

7.4.) A 2013. évi CXXII törvény - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról – rendelkezései alapján a jelen szerződés aláírásával Vevő aképpen nyilatkozik, hogy

Garami Nikó Hedvig
Eladó

Nagy Erőse Bernadett
Vevő

Ellenjegyzem!
Dr. Kriveczy György
ügyvéd
KASZ: 36064123
Szeged, 2026. augusztus 3.

- Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. (13. § (1))

- Tekintettel arra, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződés tárgyát képező földrész Eladó használatában van, Vevő kijelenti, hogy azt maga használja tovább. Amennyiben kiderül a szerződéskötést követően, hogy a szerződés tárgyát képező földrészt mégis harmadik személy használatában van, úgy Vevő, mint szerző fél jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az Fftv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) (Fftv. 14. §. (1) bek.)

- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Fftv. 14. §. (2) bek.)

- a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága és a jelen szerződéssel megszerzendő földterület nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, azaz a földszerzési maximumot nem éri el (16. § (1) bek.)

- *Vevő nyilatkozza továbbá, hogy az Inyvt. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) sz. FVM rend. 42. §-a szerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.*

- Szerződő Felek, így Eladó kifejezetten kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többföldhasználati megállapodás NEM érinti.

7.5.) Elővásárlásra jogosultakkal történő közlés:

Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a Földforgalmi törvény 5. § 25. pontja szerint tanyája: a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületrészlet is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel. 3. § (1) bekezdés szerint: Ha e törvény másként nem rendelkezik, földnek kell tekinteni az e törvény szerint tanyának minősülő földrészletet is, ezért a mindenkor hatályos Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik. Jelen Adásvételi Szerződés az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a vonatkozó jogszabályok értelmében 30 napra a kormányzati portálon közzétételre, valamint az adott önkormányzat helyben szokásos módján kifüggesztésre kerül, melynek során az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal élhetnek.

Jelen szerződés hatályba lép a fentebb megnevezett Vevő engedélyezett és jóváhagyott tulajdonszerzésekor, továbbá az elővásárlásra jogosult a jogával élésekor és annak engedélyezésekor.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog változás bejegyzéséhez a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatalnak, mint mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződés jóváhagyása szükséges.

7.6.) Vevő nyilatkozata elővásárlási jogáról:

- Vevő akként nyilatkozik, hogy az Fftv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül. A földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma: _____ Nemzeti Agrárgazdasági Kamara kamarai nyilvántartási száma: _____

8. Nyilatkozat a NAV számára:

8.1.) Szerződő Felek kéri, hogy a T. NAV által a részükre közölt határozatokat közvetlenül a Szerződő Felek részére, a fentebb megadott lakcímeikre küldje meg.

9.1.) Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva vagy kizárva nincs.

9.2.) Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva vagy kizárva nincs, tulajdonszerzésének nincs törvényes akadálya.

9.3.) Eljáró ügyvéd az alábbiakról tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy amennyiben a tanyán épület áll, úgy

Garami Lilla Hedvig
Eladó

Nagy Emese Bernadett
Vevő

Ellenjegyzem!
Dr. Kriveczy György
Ügyvéd
KASZ: 36064123
Szeged, 2026. augusztus 3.

a) Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján jelen Adásvételi Szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében energetikai tanúsítványt kell készíteni, melynek átadására Eladó köteles az ingatlan birtokbaadásáig.

b) A 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet főszabályként előírja az ingatlanok villamos hálózatának biztonsági felülvizsgálatát.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az a) és b) pontban meghatározottakat a Felek egymás között rendezik.

10.1.) A jelen szerződés szerkesztésével, földhivatali benyújtásával a földhivatali eljárásban a felek képviselőivel felmerülő költséget, a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási díjat, a vagyonátruházási illetéket kizárólag Vevő viseli.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szolgáltatási díjat kell fizetni a Földhivatal számára, melynek jelenlegi mértéke 10.600,-Ft /tízezer-hatszáz forint/.

10.2.) Felek kijelentik, hogy az ügyvédi költséget Vevő fizeti meg.

11.) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.

12.) Szerződő Felek esetleges jogvitájuk esetére a Szegedi Járásbíróság, illetőleg a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

13.1.) *Eladó és Vevő* a jelen okirat 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan vonatkozásában ezen Adásvételi Szerződés írásba foglalásával, a 2021. évi C. törvény (Inytv.) 44. § (1) bekezdése szerinti jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárásban, Eladó tulajdonjogának törlése és Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban való általános és közös képviselőikre, tehát az ingatlanra vonatkozó Adásvételi Szerződés és tulajdonjog bejegyzési kérelem elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárással, valamint a B400 jelű NAV adatlap meghatalmazott képviselőként való aláírásával, az informatikai rendszerben történő benyújtásával; és az esetleges további kapcsolódó eljárásokban az általános képviselőjükkel dr. Kriveczky György ügyvédet, mint Meghatalmazottat (KASZ: 36064123, Szegedi Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 421., Ü-103727, 16-0172, adószáma 73900528-2-26; székhelye: 6722 Szeged, Gutenberg utca 10. 1/9., e-mail: ugyved@kriveczky.hu) hatalmazzák- és bízzák meg, aki a megbízásokat és meghatalmazásokat ezennel, jelen szerződés aláírásával elfogadja.

13.2.) Megbízók a jelen szerződés aláírásával megbízzák a Megbízottat azzal, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlan tulajdoni lapjának hiteles másolatát az ingatlanügyi hatóságtól beszerezze.

13.3.) Meghatalmazók és Meghatalmazott kijelentik, hogy jelen okiratban foglalt jogok és tények bejegyzésére irányuló eljárásokban való közös képviselőikre adott általános meghatalmazást az az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 34. § (2) bekezdése szerint írásba foglalt teljes bizonyító erejű magánokiratnak tekintik.

13.4.) Az eljáró meghatalmazott ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy 2025. január 15. napján hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv., az Átmen. tv. rendelkezései alapján a beadványt a jogi képviselő nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül, hanem papír alapon fogja előterjeszteni, mert az informatikai rendszerbe történő belépés, és bármely ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus kezdeményezése – az informatikai rendszer szakaszos üzembe állása okán – jelenleg nem lehetséges.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inytv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025. 01. 15-i hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforratlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. a szerződést módosítják) annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön!

13.5.) Szerződő Felek közösen feljogosítják jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a jelen okiraton elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

13.6.) Felek kijelentik, hogy tudomásul vették ügyintéző ügyvéd részletes kioktatását az adásvételre és ingatlanok elidegenítésével, illetve szerzésével kapcsolatos: személyi jövedelemadóra-, adóbevallásra- és illeték-fizetési kötelezettségre vonatkozó jogszabályokkal kapcsolatosan.

Okiratszerkesztő ügyvéd azonban felhívja a szerződő felek figyelmét, hogy az általuk megkötött jogügylettel összefüggésben olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség is keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá.

13.7.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy a jelen szerződés kapcsán felmerülő valamennyi polgári jogi, illetékjogi, ingatlan-nyilvántartási, továbbá adójogi következménnyel és

Garami Nikó Hedvig
Eladó

Nagy Emese Bernadett
Vevő

Ellenjegyzem!
Dr. Kriveczky György
ügyvéd
KASZ: 36064123
Szeged, 2026. augusztus 3.

a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) illetve az ebből a jogszabályból fakadó és eljáró ügyvédre háruló kötelezettségek, és feladatok teljesítéséről – az ügyvédi tájékoztatás után – tisztában vannak, a jelen szerződésüket ezek ismeretében kötötték meg. Kijelentik továbbá, hogy jelen pontban rögzített tájékoztatás részletes írásba foglalását nem kéri.

Eladó és Vevő, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 28. § (6) bekezdésére figyelemmel megállapodnak abban, hogy a szerződésből fakadó, okiratszerkesztő ügyvédre háruló kötelezettség megszegése esetén az okiratszerkesztő ügyvéd szerződésszegésért való felelősségét és az így okozott kár mértékét a megbízott ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó része tekintetében korlátozzák.

14.1.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a pénzmoss és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara vonatkozó állásfoglalásaival egyezően a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges mértékben hozzájárulnak személyes adataik ellenőrzéséhez, kezeléséhez, felhasználásához és kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a jelen jogügylet alapján őket terhelő teljesítéseik nem származnak jogellenes forrásból. Felek kijelentik, hogy jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a pénzmoss tilalmára megértették és tudomásul vették. Vevő kijelenti, hogy a 2017. évi LIII. törvényben foglaltakra figyelemmel a vételár nem bűncselekményből származik.

Jelen pont alapján okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogosult Szerződő Felek képviselőinek személyazonosságát ellenőrizni, személyi okmányairól másolatot készíteni. Felek mindannyian hozzájárulnak az adataik JÜB rendszerben történő ellenőrzéséhez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja

Szerződő Feleket, hogy személyes adataikat kizárólag az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) 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 (Általános Adatvédelmi Rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá az ügyvédi tevékenységre vonatkozó magyar jogszabályok és kamarai előírások, a Magyar Ügyvédi Kamara teljes ülésének Egységes szabályzatában foglalt rendelkezéseinek megfelelően kezeli, ill. az általuk előírt esetekben, az arra felhatalmazott szervek, hatóságok részére adja ki, egyébként bizalmasan kezeli.

14.2.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az Üttv. 45/A. §-a alapján szóban tájékoztatta őket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

14.3.) Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, e-mail, telefax útján vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a felek értesítési címére küldték el. Szerződő felek elismerik és egyben tudomásul veszik, hogy a jelen pontban meghatározottak szerint elküldött értesítés, levél a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek minősül, ha a címzett az átvételt megtagadta, és a kézbesítés második megkísérlésétől számított 5. napon akkor is megérkezettnek és közöltnek minősül, ha a tértivevény „cím nem azonosítható”, „címzett ismeretlen”, „nem kereste”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „bejelentve: meghalt/megszűnt” vagy egyéb, a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételeken szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, mely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető. Felek a jelen szerződésben megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a fentiekben megjelölt személyeknek írásbeli értesítést küldeni.

A jelen pont szerinti értesítés másik fél általi kézhezvételéig a másik fél csak a korábban megjelölt értesítési címre köteles az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni.

15.1.) Felek kijelentik, hogy az ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt, és nem irányul leplezett célra. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést közös megegyezéssel bármikor módosíthatják. A jelen szerződés módosítására a szerződés megkötésére vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni. A felek vállalják, hogy amennyiben a jelen ingatlan adásvételi szerződésüket bármely oknál fogva módosítani szükséges, és a módosítás a jogos érdekeiket nem sérti, úgy a szerződés módosítás során egymással teljes körűen

Garami Enikő Hedvig
Eladó

Nagy Péter Bernadett
Vevő

Ellenjegyzem!
Dr. Kriveczky György
ügyvéd
KASZ: 36064123
Szeged, 2026. augusztus 3.

együttműködnek, a szükséges módosító okiratokat aláírják, és azzal kapcsolatban egymással szemben további igényt nem támasztanak.

15.2.) A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

15.3.) A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

15.4.) A Felek kijelentik, hogy ő maguk, közeli hozzátartozójuk vagy a velük szoros kapcsolatban álló személy(ek) nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

15.5.) A Felek jelen Szerződés aláírásával, büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik és egymás irányába, illetve az okiratszerkesztő ügyvéd részére szavatolják, hogy a jelen Szerződés megkötése és teljesítése nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezéseibe.

16.1.) Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése egészéről vagy annak egy részéről bíróság jogerősen ítéletében megállapítja, hogy az érvénytelen, végrehajthatatlan vagy kikényszeríthetetlen, az nem eredményezi a jelen szerződés többi rendelkezésének érvénytelenségét, azok továbbra is hatályban maradnak, kivéve, ha a Felek azt az érvénytelen rész nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg. Jelen szerződés feltételeinek megalkotása során a Felek jelen szerződés tartalmát az Eladó és Vevő akaratának megfelelően alakították ki.

A Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződés szövegét velük az aláírást megelőzően részletesen ismertette, megmagyarázta, a szerződésekkel kapcsolatos észrevételeiket figyelembe vette, és az okiratokat ennek eredményeként írják alá. Ennek megfelelően a Felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd minden fél szerződéses akaratának megfelelő tartalommal hozta létre a jelen adásvételi szerződést. Fenti szerződés vonatkozásában felek jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, kikényszeríthetetlen vagy végrehajthatatlan, úgy a Felek kötelesek egymással jóhiszemű tárgyalások keretében az érintett szerződéses rendelkezést módosítani azzal, hogy amennyiben a Felek között az érintett rendelkezés módosítása kapcsán konszenzus nem alakul ki és a jelen szerződés módosítása nem jön létre a tárgyalások kezdetének napjától számított 30 (harminc) napon belül, úgy az érvénytelen, kikényszeríthetetlen vagy végrehajthatatlan rendelkezés helyébe az az érvényes, kikényszeríthető vagy végrehajtható jogszabályi rendelkezés lép automatikusan, amely a Felek szerződéses szándékához és gazdasági, üzleti akaratához a legközelebb áll.

16.2.) Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, annak megfizetési módjára, a birtoklás kérdésére és az Ingatlan jogi, műszaki állapotára vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel e jogügylet alapját képező okiratok megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

16.3.) 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 3 (három) naptári napon belül kiadni.

17.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy személyes adataikat kizárólag az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, a GDPR (General Data Protection Regulation) rendelkezéseit betartva, a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá az ügyvédi tevékenységre vonatkozó magyar jogszabályok és kamarai előírások rendelkezéseinek megfelelően kezeli, illetve az általuk előírt esetekben, az arra felhatalmazott szervek, hatóságok részére adja ki, egyébként bizalmasan kezeli.

Garami Enikő Hedvig
Eladó

Nagy Enikő Bernadett
Vevő

Ellenjegyzem!
Dr. Kriveczky György
ügyvéd
KASZ: 36064123
Szeged, 2026. augusztus 3.

18.) Felek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 26. § (2) és 85. § (1) bekezdése alapján kifejezetten kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a döntést tartalmazó határozat részükre közvetlenül is kézbesítésre kerüljön.

Alulírott Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen, 8 (nyolc) eredeti példányban készült szerződést, amely 8 (nyolc) összefüggő oldalon került megszerkesztésre, - az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd jogüggyellett kapcsolatos részletes tájékoztatását, valamint a részletes elolvasásra való figyelmeztetését követően - elolvasták, értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a személyazonosságuk, személyi igazolvánnyal történő igazolását – valamint az adatok szerződést készítő ügyvéd általi ellenőrzését – követően a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Kelt: Sándorfalva, 2026. év július hó 30.

Garami Enikő Hedvig
Eladó

Nagy Emese Bernadett
Vevő

ZÁRADÉK:

A szerződést készítette, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. évi törvény 43-45. §-aiban írottak alapján ellenjegyezte dr. Kriveczky György ügyvéd (székhelye 6722 Szeged, Gutenberg utca 10. I/9., Kamarai Azonosító Száma: 36064123, Szegedi Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 421.) azzal, hogy a 2017. évi LXXVIII. évi törvény 44. § (1). bek. b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Balogi Marcell Dániel alkalmazott ügyvéd (Kamarai Azonosító Szám: 36079648) eljárásán alapul, aki tanúsítja, hogy fenti szerződés a Felek szabad akaratából jött létre, az kinyilvánított akaratuknak- és a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek mindenben megfelel. Tanúsítja továbbá, hogy Szerződő Felek azt jelenlétében Sándorfalván, 2026. év július hó 30. napján saját kezűleg írták alá.

Kelt: Sándorfalva, 2026. év július hó 30.

Dr. Balogi Marcell Dániel

Ellenjegyzem!

6722 Szeged, Gutenberg utca 10. I. emelet 9. ajtó

KASZ: 36064123

Kelt: Szeged, 2026. augusztus 3.

A kifüggesztés napja: 2026. év 08. hó 14. nap

A közlés kezdőnapja: 2026. év 08. hó 15. nap

A határidő utolsó napja: 2026. év 08. hó 14. nap

Dr. Kriveczky György
ügyvéd

Ez a határidő jogvesztő!

DR. KRIVECZKY GYÖRGY

Székhely: 6722 Szeged, Gutenberg utca 10. I/9.
Szegedi Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 421
Kamarai azonosító szám: 36064123
Adószám: 7300528-25



A kifüggesztés nem minősül az
adás-vételi szerződés közlésének!