

-1-
UDVARDI ÜGYVÉDI IRODA

Iroda: 6720 Szeged, Takaréktár u. 4. I/4.
Postacím: 6701 Szeged, Pf. 215
Ügyintéző: Dr. Borbély Zoltán

2026 AUG 27.

Telefon: 30/450-7477
E-mail: drborbely@szeged-ugyved.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kapitanov Vilmos, születési név: [REDACTED] (születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED] lakcím: 6791 Szeged-Kiskundorozsma, Öreghegyi utca 50., személyi száma: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] mélyazonosító igazolvány száma: [REDACTED] lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [REDACTED], cselekvőképes magyar állampolgár), mint *Vevő* valamint **Dancsó Béla Zsolt**, születési név: [REDACTED] (születési hely, idő: [REDACTED], anyja születési neve: [REDACTED] lakcím: 6791 Szeged-Kiskundorozsma, Széchenyi István utca 25., személyi száma: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] mélyazonosító igazolvány száma: [REDACTED] lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 933043IL, cselekvőképes magyar állampolgár), mint *Eladó* között a mai napon az alábbiak szerint:

1.1./ Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányad arányban a CSCSVMKH Szegedi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál a **Szeged-Kiskundorozsma, külterület, 0492/47 hrsz.** alatti összesen 1.622 m² alapterületű 2,82 aranykorona értékű „szőlő és szántó” művelési ágú ingatlan, mely az alábbi alrészletekből áll:

- megjelöléssel: „szőlő” művelési ágú, 487 m² alapterületű 1,44 aranykorona értékű, 4. minőségi osztályú alrészlet, továbbá
- megjelöléssel: „szántó” művelési ágú, 1.135 m² alapterületű 1,38 aranykorona értékű, 5. minőségi osztályú alrészlet

SEGED III.KDOROZSMA, Külterület, 0492/47

I. RÉSZ

- Bejegyző határozat, érkezési idő:
91028/2005.11.04

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Szőlő / -	4 osztály	487	1,44
b	Szántó / -	5 osztály	1135	1,38
Földrészlet összesen			1622	2,82

1.2./ Vevő az ingatlant bejárta, állapotát megismerte. A jelen szerződéssel az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányad arányban a fenti ingatlant. A jelen szerződés megkötésére a megtekintett állapotban kerül sor, úgy ahogy a jelenben áll, az ingatlan összes tartozékával együtt.

1.3./ Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár valamennyi körülmény (különösen az ingatlanok, illetve tartozékainak állapota és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései) figyelembevételével került meghatározásra és az ingatlanok vételárát annak állapotával arányban állónak tartják. Felek megállapodnak, hogy a Ptk 6:98.§ (2) bek. alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadás jogát.

2.1./ Az ingatlan vételárát **2.000.000 Ft**, azaz **Kétmillió forintban** határozzák meg, melyből 600.000,- Ft képezi az a szántó művelési ágú alrészleten álló termény értékét, melyből további 300.000,- Ft képezi az a szőlő művelési ágú alrészleten álló ültetvény értékét, míg 1.100.000,- Ft a földrészlet ellenértékét képezi.

2.2./ A Vevő a jelen szerződés aláírásának napján a teljes vételárát megfizeti az Eladó részére átutalással az Eladó nevén lévő OTP Bank Nyrt.-nél **11773353-04962922** szám alatt nyilvántartott pénzforgalmi számlájára.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a fent nevezett teljes vételár átutalása az általa megadott folyószámlára megtörtént.

3.1./ Eladó kijelenti, az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant semminemű adó, vagy adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe és ilyen jellegű használatához történő hozzájárulást semmilyen gazdasági társaságnak, jogi személynek nem adott.

3.2./ Eladó szavatol és kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra bejelentett földhasználat nem áll fenn.

Szeged, 2026. július 13.

Kapitanov Vilmos Vevő

Dancsó Béla Zsolt Eladó

Ellenjegyzési záradék: Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Udvardi Ildikó ügyvéd (6720 Szeged, Takaréktár utca 4. 1. emelet 36070716) aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kívánatait tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért az okiratot „ellenjegyzem”. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem. Szerkesztettem és ellenjegyzem Szegeden, 2026. július 13. napján azzal, hogy a felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása Dr. Borbély Zoltán ügyvédjelölt (KASZ: 36057907) eljárásán alapul.

Iroda: 6720 Szeged, Takaréktár u. 4. I/4.

Postacím: 6701 Szeged, Pf. 215

Ügyintéző: Dr. Borbély Zoltán

Telefon: 30/450-7477

E-mail: drborbely@szeged-ugyve

- 4./ Vevő a teljes vételárat a mai napon megfizette az Eladó felé. Felek tudomásul veszik, hogy a Vevő tulajdon megszerzéséhez a jelen adásvételi szerződés a hatóság a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdés jóváhagyása szükséges. Amennyiben elővásárlásra jogosult hatályos elővásárlási nyilatkozatot terjeszt elő, úgy vételárat a Vevő részére kell megfizetni a felmerült díjakkal és egyéb ügyvédi költségekkel egyetemben (űg. 150.000,-Ft, tulajdoni lap lekérési költség 4.800,-Ft.).
- 5./ Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a mai napon lépnek az ingatlan birtokába. Vevő a birtokba lépés az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza hasznait.
- 6.1./ Eladó a jóváhagyó határozattól függő hatállyal már most feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul hozzá, hogy a Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya (1/1 tulajdoni arányban) tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.
- 6.2./ A felek együttesen is kéri a jóváhagyó határozattól függő hatállyal, hogy a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartáson vezesse át az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 7./ A jelen szerződéssel kapcsolatos díjakat, költségeket a Vevő viseli. A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd jelen jogügyletthez kapcsolódóan adott adó- és illeték-jogsabályi felvilágosítást tudomásul vették. Amer elővásárlásra jogosult hatályos nyilatkozatot terjeszt elő az ingatlan vonatkozásában, úgy a Vevő részéről feljelen szerződéssel kapcsolatos igazolt díjakat és költségeket is kötelesek megfizetni.
- 8./ Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szer tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés", amelyet Eladónak – a felek alá számított 8 napon belül – a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére – a fenti t végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldenie a 2013. évi CXXII. törvényen, v más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival való, hirdetményi úton történő érdekében.
- 9./ Vevő kijelenti, hogy nem földműves.
- 10./ Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a) Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - vállalja, hogy használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhaszn kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
 - b) Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsol jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
 - c) Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint - nyilatkozik, hogy szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerül irányuló jogügyletet kötött.
 - d) A vevő, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy kijelenti a 2013. évi CXXII. tv. (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A vevő kijelenti, hogy nem földműves, de ennek ellen sem esik sem a földszerzési maximum (2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bekezdés), sem a birtokmaximum (2013. évi CXXII. tv. 16. § (2) bekezdés) korlátozása alá, és nem pályakezdő gazdálkodó.
- 11./ A felek meghatalmazzák az Udvardi Ügyvédi Irodát – eljár: Dr. Udvardi Ildikó ügyvéd (6720 Szeged, Takaréktár utca. 4. 1. emelet 4., KASZ 36070716), aki a meghatalmazást aláírásával elfogadja, hogy jogi képviselőüket lássa e illetékes Földhivatali Osztály előtt és a kapcsolódó valamennyi hivatalnál, szervnél a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig. A felek a jelen szerződést egyben tényvázlatul is elfogadják azzal, hogy az abban szereplő adatokat szolgáltatják és a szerződés valós ügyletkötési akaratukat tartalmazza.
- 12./ A felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok és ügyletkötési képességeik semmilyen tekintetben nem korlátozottak. Felek engedélyezik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyes azonosító okmányaikról másolatot készítsen és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa.

Szeged, 2026. július 13.

Kapitanov Vilmos Vevő

Dancsó Béla Zsolt Eladó

Ellenjegyzési iratok: Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Udvardi Ildikó ügyvéd (6720 Szeged, Takaréktár utca 4. 1. emelet 4., KASZ 36070716) aláírásával igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződés feltételeit tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért az okiratot „ellenjegyzem”. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek, és a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem. Szerkesztettem és ellenjegyzem Szegeden, 2026. július 13. napján azzal, hogy a felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása Dr. Borbély Zoltán ügyvédjelölt (KASZ: 36057907) eljárásán alapul.

Iroda: 6720 Szeged, Takaréktár u. 4. I/4.

Postacím: 6701 Szeged, Pf. 215

Ügyintéző: Dr. Borbély Zoltán

Telefon: 30/450-7477

E-mail: drborbely@szeged-ugyved.com

13./ Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. szakasza szerint nem jogosult.

14./ Vevő nyilatkozza, hogy nem rendelkezik rész-aránytulajdonnal. Arra az esetre, ha Vevő rész-aránytulajdonnal rendelkezne, Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló rész-aránytulajdon összesített aranykorona értékű mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.

15./ Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult.

16./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit, és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

17./ Jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

Jelen a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekkel rendelkező okmányra nyomtatott (2 pld) szerződést – mely 3 oldal terjedelemben és összesen 7 eredeti példányban készült – a felek átolvasás után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

01/ 54815-1/2026

ZÁRADÉK: A fenti számra hivatkozással igazolom, hogy a jelzett hirdetmény közzététel céljából kifüggesztésre került.

2026. SZEP. 04. -tól 2026. 10. 05. -ig

A Szeged, Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda Általános Ügyfélszolgálati Csoportjának honlapján és a kormányzati portálon

Levétele napja: _____

Szeged _____

Jegyző megbízásából _____

aláírás _____

Szeged, 2026. július 13.

Kapitanov Vilmos Vevő

Dancsó Béla Zsolt Eladó

Szerződési záradék: Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Udvardi Ildikó ügyvéd (6720 Szeged, Takaréktár u. 4. I. emelet 4. sz. szoba) alírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kívánatainak, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért az okiratot „ellenjegyzem”. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek, és a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással kezdem. Szerkesztettem és ellenjegyzem Szegeden, 2026. július 13. napján azzal, hogy a felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2013. évi (II. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények fennállnak Dr. Borbély Zoltán ügyvéd részéről.