

Adásvételi szerződés

2026. SZEP. 17.

546398

Amely létrejött egyrészről

Szathmáry Sándor László (szn.:

, szül.

lakóhelye: 6758 Rőszke, III. körzet 322., szem.szám:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar) mint **Eladó** - továbbiakban, mint Eladó - másrészről

Nagy Dávid (szn.:

szül.:

, an.

lakik: 6758 Rőszke, Tisza

sor 51., szem.szám

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar) és

Nagy Vivien (szn.

szül.

an.

lakik: 6758 Rőszke, Tisza

sor 51., szem.szám:

adóazonosító jele

állampolgársága: magyar) mint **Vevők**

- továbbiakban, mint Vevők - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Általános rendelkezések

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az Eladó kizárólagos tulajdonukat képezik az alábbi ingatlanok:

- **Rőszke külterület 0114/3. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „kivett/tanya, szántó” megnevezésű, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 2878 m² területű, 1,93 AK értékű, a természetben **6758 Rőszke, III. körzet 322. szám** alatti ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan 1.),

- **Rőszke külterület 0114/166. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 1273 m² területű, 1,55 AK értékű ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan 2.),

2./ Jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevők pedig - egymás között Nagy Dávid 8/14-ed, Nagy Vivien 6/14-ed arányban - megvásárolják egybefoglalt vételáron adásvétel jogcímen az I.1. pontban részletesen körülírt Ingatlanokat a jelen szerződés megkötésekor állapotában, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt.

3./ Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján az alábbi terhek találhatók:

- Ingatlan 1.:
 - MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára vezetékgig 134 m² területre,
 - MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ Földhálózati Zrt. jogosult javára bányászolgalmi jog 180 m² területre,
 - MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ Földhálózati Zrt. jogosult javára bányászolgalmi jog 167 m² területre,
- Ingatlan 2.:
 - MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára vezetékgig 128 m² területre,

Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az I.1. pontban megjelölt Ingatlanok – a jelen pontban írtakon kívül - per-, igény- és tehermentesek. Vevők az Ingatlanokat megtekintett, ismert állapotban vásárolják meg.

Felek kijelentik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az Ingatlan illetékessége szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem alkotott rendeletet, így arra jelen megállapodás során nem kell figyelemmel lenni.

4./ Vevők kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint nem minősülnek földművesnek.

5./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően jelen adásvételi szerződést Rőszke

Szathmáry Sándor László
Eladó

Nagy Dávid
Vevő

Nagy Vivien
Vevő

Ellenjegyzem Rőszkén, 2026. szeptember 16. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992

Dr. Fekete-Szabó Tamás
6721 Szeged, Madách u. 24/B.
száma: 36059992
KASZ: 360599

Község Jegyzője hirdetményi úton 30 napra függeszti ki. A jegyző a kifüggesztés leteltét követően megküldi az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, jóváhagyás céljából. A mg.-i ig. szerv megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.

II. Vételár, fizetési feltételek

1./ Szerződő felek az I.1. pontban megjelölt Ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen **14.000.000,- Ft-ban, azaz Tizennégymillió forintban határozzák meg.** Az Ingatlan 1: 13.850.000,- Ft. A tanya felülepítmény: 13.650.000,- Ft, tanyához tartozó földterület: 50.000,- Ft, szántó: 150.000,- Ft, Ingatlan 2: 150.000,- Ft.

2./ Vevők a teljes vételárból **1.400.000,- Ft, azaz Egymillió-négyszázezer forintot a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg** megfizetnek foglalo jogcímen akként, hogy átutalják az Eladó felesége, Falusiné Szabó Irma számú bankszámlájára, amely összeg jóváírását Eladó a jelen szerződés aláírásával elismer. Foglalo megfizetésével a tanyához tartozó földterület és a szántók vételára teljesítettnek tekintendő.

Felek nyilatkoznak, hogy a foglalo jogi természetével és tartalmával tisztában vannak, így tudomással bírnak arról, hogy abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedése az Eladónak felróható okból hiúsul meg, úgy az Eladó a kapott foglalt kétszeres összegben köteles visszafizetni, míg abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedése a Vevőknek felróható okból hiúsul meg, úgy a Vevők az adott foglalt elveszítik. Abban az esetben, amennyiben a szerződés teljesedése egyik félnek sem felróható, vagy mindkét félnek felróható okból hiúsul meg, úgy az adott foglalt visszajár. Felek a foglalt összegét a vételárba beszámítják.

3./ Vevők a teljes vételárból **3.600.000,- Ft, azaz Hárommillió-hatszázézer forintot a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül fizetik meg az Eladó részére akként, hogy** átutalják az Eladó felesége, Falusiné Szabó Irma 3. számú bankszámlájára.

Eladó a jelen pontban írt összeg, jelen pontban rögzített módon és időben történő teljesítéséhez a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, azt saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként fogadja el.

4./ Vevők az Ingatlan 1. teljes vételárból fennmaradó **9.000.000,- Ft-ot, azaz Kilencmillió forintot a Fundamenta által folyósítandó lakáskölcsönből** fizetik meg az Eladó részére legkésőbb **2027. április 15.** napjáig, oly módon, hogy a Bank elutalja az Eladó felesége, Falusiné Szabó Irma számú bankszámlájára.

Eladó a jelen pontban írt összeg, jelen pontban rögzített módon és időben történő teljesítéséhez a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, azt saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként fogadja el.

4.1./ Amennyiben a Vevők a felvenni kívánt kölcsönből a vételár fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tenni nem tudnak, kötelesek tartozásukat önerőből a fizetési határidőn belül rendezni az Eladó felé.

4.2./ Felek a kölcsön folyósítása esetén már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan 1.-re a Fundamenta javára a folyósított tőkeösszeg és szerződés szerinti járulékal erejéig jelzálogjog, valamint Fundamenta választása szerint annak biztosítására elidegenítési- és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

5./ Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek és minden észszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevők kölcsönigénylését, valamint a kölcsönből finanszírozandó vételárrész határidőben történő folyósítását elősegítsék. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a kölcsönt nyújtó pénzintézet által a Vevőknek nyújtott kölcsönből folyósított vételárrészt a

Szathmáry Sándor László
Eladó

Nagy Dávid
Vevő

Nagy Vivien
Vevő

Ellenjegyzem Röszkén, 2026. szeptember 16. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992



pénzintézet részére egy összegben, a pénzintézet írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg visszafizeti.

6./ Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával is feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Fundamenta a kölcsönszerződés megkötéséhez és/vagy folyósításához jelen szerződés módosítását kéri, úgy - amennyiben a módosítás a jelen szerződés célját, lényeges feltételeit nem érinti - a szerződés-módosítást 5 munkanapon belül aláírja.

7./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kölcsönszerződés megkötését követően sem az Eladó, sem a Vevők nem jogosultak az adásvételi szerződéstől elállni, vagy azt bármely módon megszüntetni, felbontani, ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Fundamenta írásban hozzájárul. A Fundamenta írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

III. Az ingatlan tulajdonjogának átszállása, az ingatlan birtokbaadása

1./ Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetésig fenntartja. Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó - Nagy Dávid 8/14-ed, Nagy Vivien 6/14-ed - arányú vevői jog kerüljön bejegyzésre Vevők javára, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapra. Felek ennek bejegyzését kérik.

Felek együttesen kérik az illetékes földhivalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv) 48.§ (1) a) pontja mentén az Ingatlanra vonatkozó további jogok valamint tények bejegyzése iránti eljárásokat a jelen pontban rögzített tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig szíveskedjen felfüggeszteni.

2./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog átruházását és Nagy Dávid 8/14-ed, Nagy Vivien 6/14-ed arányú tulajdonjogának bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát (Bejegyzési Engedély) a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél. Letétkezelő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja a letétet és kötelezettséget vállal arra, hogy azt kiadásig megőrzi. Letétkezelő a Bejegyzési Engedély letétbe helyezésének tényét írásban igazolja a Bank felé.

Szerződő felek megállapodása szerint a letétkezelő a Bejegyzési Engedélyt a vételár teljes - Eladó/Vevők által igazolt - megfizetését követő 2 munkanapon belül jogosult és egyben köteles benyújtani az illetékes földhivatalba a Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Letétkezelő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével tanúsítja, hogy a pénzintézet által elvárt - az adásvételi szerződéssel megegyező - tartalmú letéti szerződés megkötése megtörtént, a Bejegyzési Engedélyt letétbe vette.

Eladó a teljes vételár megfizetését az általa megadott bankszámlán történt jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 1 munkanapon belül kötelese igazolni a Letétkezelő ügyvéd felé írásban (fequete.szabo.tamas@gmail.com).

3./ Felek kérik az illetékes földhivalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 (hat) hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételt benyújtják a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

4./ Szerződő felek megállapodása alapján az Eladó az Ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő 15 napon belül bojtálja a Vevők birtokába. A birtokbaadás időpontjáig az Eladó viseli az Ingatlanok terheit és

Szathmáry Sándor László
Eladó

Nagy Dávid
Vevő

Nag
ion

Ellenjegyzem Röszkén, 2026. szeptember 16. napján:
Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992

§ PERKET
Ügyv
Dr. Fekete-Sz
6721 Szeged
Mob: 30
Adószám: 19501...
KASZ: 36059992

szedi azok hasznait, a Vevők a birtokbaadás időpontjától viselik az Ingatlanokkal kapcsolatban felmerült terheket, kárveszélyt. Felek a birtokbaadáskor közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi órák gyári számát és azok mérőállásait.

IV. Vegyes rendelkezések

1./ Szerződő felek cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akinek szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.

2./ Szerződést kötő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőket terheli.

3./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés adó- és illetékjogi következményeit ismerik. Vevők kijelentik, hogy első lakásszerzőnek minősülnek.

4./ A Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1)-(2) bekezdésben foglaltak szerint az elővásárlási jogosultak körében nem szerepelnek, így őt az elővásárlási jog szempontjából a törvényben meghatározott valamennyi jogosult megelőzi őket.

A 2013. évi CXXII. tv. alapján a Vevők nyilatkoznak és vállalják, hogy:

- a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják,
- eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják,
- nincs földhasználati díjtartozásuk,
- 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésre irányadó jogügyletet kötöttek,
- a szerződés tárgyát képező ingatlanok megvásárlása esetén a már birtokukban lévő földterület nagysága nem haladja meg a földforgalmi tv. szerinti birtokmaximumot.
- Vevők a kijelentik továbbá, hogy a hatályos jogszabályok szerinti részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

5./ Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a tulajdonváltozás átvezetésére vonatkozó földhivatali eljárásban az illetékes járási földhivatal előtti jogi képviselőt ellátásával, továbbá az elővásárlási eljárás lebonyolításával megbízzák és meghatalmazzák a Fekete-Szabó Ügyvédi Irodát (6721 Szeged, Madách u. 24/B, eljáró ügyvéd: Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd), amely megbízást és meghatalmazást az Ügyvédi Iroda az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogad.

6./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

7./ Felek a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

Jelen szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Röszke, 2026. szeptember 16.

Szathmáry Sándor László
Eladó

Közzététel időpontja: 2026. 10. 13.
Nagy V ✓ Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő
• első napja: 2026. 10. 14.
• utolsó napja: 2026. 11. 12. - E határidő jogvesztől

Ellenjegyzem Röszkén, 2026. szeptember 16. napján:

Dr. Fekete-Szabó Tamás ügyvéd, 6721 Szeged, Madách u. 24/B.
Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító száma: 36059992

Levétel napja:
Az elektronikus közzététel a kormányzati portálon megtörtént!