

Adásvételi szerződés

(aki született

, személyi azonosító

azdóazonosító

másrészről Kaldenekker Ferenc sz

(született:

anyja neve:

személyi azonosító:

adóazonosító

jele: 6041 Kerekegyháza, Széchenyi u. 39. szám alatti lakos, mint **vevő** között az

alábbiak szerint.

1. Szerződő felek rögzítik azt, hogy az INYER/TULLAP/20261007/5590 ügyazonosító alatt, mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján eladó tulajdonát képezi **1/1-ed (12019/12019-ed) arányban a Fülöpháza külterület 082/40 hrsz.** alatt felvett, természetben a 6042 Fülöpháza, II. körzet 368. „felülvizsgálat alatt”, a) alrészlet szántó művelési ágú, 9985 m2 területű, 8,16 AK értékű, b) alrészlet kivett, út 234 m2 területű, c) alrészlet kivett, udvar 1800 m2 területű, mindösszesen 1 ha 2019 m2 területű, 8,16 AK értékű ingatlan, (tulajdoni lapon II./4. sz. sorszám alatt).

Az ingatlan teherlapján az alábbi bejegyzések szerepelnek:

- a III/1. szám alatt, önálló szöveges bejegyzés a 82/34 hrsz. megosztásából keletkezett,
- a III/2. szám alatt, vezetékJog a DÉLMAGYARORSZÁGI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ Rt. (6720 Szeged, Klauzál tér 9. szám) jogosult javára a területkimutatásban szereplő mértékre,
- a III/3. szám alatt, vezetékJog az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (6720 Szeged, Pulz u. 44. szám) jogosult javára a vázrajzban meghatározott 69 m² nagyságú területre,
- a III/5. szám alatt, önálló szöveges bejegyzés a földrészlet térképi határvonalát – térképezési hiba jogcímén – kiigazították.
- a III/9. szám alatt, az INYER/2026/1096228/3. számú határozattal földhasználati jog került bejegyzésre, a jog terjedelme: területi mértékben meghatározott rész, 344 m², a térképen az érintett terület azonosítója: 543/929/2026. A földhasználatra a következő ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult: Fülöpháza külterület 082/40/A hrsz.

Eladó a fentieket meghaladóan az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész per-, igény- és tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal. Eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában bejelentett földhasználó a földhasználati nyilvántartásban nincs, továbbá kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt hatályos vagy a szerződéskötéskor még hatályba nem lépett, általa kötött földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti.

2. Eladó eladja, vevő pedig ismert és megtekintett állapotban megvásárolja a **Fülöpháza külterület 082/40 hrsz.** alatt felvett ingatlan eladó nevéen álló **1800/12019-ed tulajdoni illetőségét** adásvétel jogcímén **500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint vételárért** azzal, az adásvétel tárgyát képező 1800/12019-ed tulajdoni illetőség természetben az ingatlan kivett/udvar művelési ágú részének, a tulajdoni lapon I/1. c) alrészletnek jelzett területnek felel meg. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az ingatlanrészen lévő felépítmény az adásvételi szerződés tárgyát nem képezi, tekintettel arra, hogy az önálló ingatlan, Fülöpháza külterület 082/40/A hrsz. alatt felvett ingatlan.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételárat átutalással fizeti meg eladó részére a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó határozatának ellenjegyző ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 15, azaz tizenöt napon belül az eladó nevében álló, _____ k Hungary Zrt-nél vezetett, számú bankszámlaszámra.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlaszámra történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos, szerződészerű teljesítésnek ismeri el. Az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladó által megjelölt fenti bankszámlán jóváírásra került.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép.
4. Eladó a tulajdonjog adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó, a Fülöpháza külterület 082/40 hrsz. alatt felvett ingatlant érintő írásbeli nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi ellenjegyző ügyvédnél, mely tényről külön letéti szerződés készül.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Fülöpháza külterület 082/40 hrsz. alatt felvett ingatlan teljes vételárának megfizetését, annak megtörténtét követő 3, azaz három napon belül ellenjegyző ügyvéd részére e-mail útján (taschnerugyved@gmail.com) igazolja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár hiánytalan megfizetésének tényét eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolással a vevő is jogosult igazolni ellenjegyző ügyvéd részére az eladói értesítés elmaradása esetén.

Ellenjegyző ügyvéd a teljes vételár hiánytalan megfizetésének bármely szerződő fél általi, jelen adásvételi szerződésnek megfelelő, írásbeli igazolását követő 8, azaz nyolc napon belül jogosult és köteles az alakszerűen kiállított hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) az illetékes ingatlanügyi hatóságnál benyújtani annak érdekében, hogy a vevő tulajdonjogot szerezzen az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában.

5. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával az Inyvtv. 44.§ (1) bekezdése alapján közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a Fülöpháza külterület 082/40 hrsz. alatt felvett ingatlan adásvétel tárgyát képező, eladó nevén álló, a tulajdoni lap II./4. sorszámú, 1800/12019-ed tulajdoni hányadára vevő javára 1800/12019-ed arányban adásvétel jogcímén tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának napjától számított hat hónap időtartamra.
6. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával az Inyvtv. vhr. 20.§ 18. pontja és a 45.§-a alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a Fülöpháza külterület 082/40 hrsz. alatt felvett ingatlan adásvétel tárgyát képező, eladó nevén álló, a tulajdoni lap II./4. sorszámú, 1800/12019-ed tulajdoni hányadára vevő javára 1800/12019-ed arányban adásvétel jogcímén tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának napjától számított hat hónap időtartamra.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő hat hónapon belül, úgy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen adásvételi szerződés benyújtásának napjától számított hat hónap elteltét követően hivatalból törli az ingatlan-nyilvántartásból.

7. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő, belföldi természetes személy, aki föld tulajdonjogát az Fftv. alapján megszerezheti, mivel a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő összes földterület nagysága nem haladja meg a törvényben megjelölt 300 hektár maximumot. Vevő földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozatának száma:
nyilvántartásba vevő hatóság: Kecskeméti Járási Földhivatal.

Vevő kijelenti, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, agrárkamrai nyilvántartási száma:

Vevő vállalja, hogy a most megszerzett föld használatát másnak át nem engedi, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő akként nyilatkozik, hogy:

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában az Fftv. 18.§ (1) bekezdés e) pont alapján, mert olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye (Kerekegyháza) több, mint 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (Fülöpháza) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van és a mezőgazdasági üzemközpontja (Fülöpháza), ami több, mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekszik.

Szerződő felek rögzítik azt, hogy az Fftv. 7.§ (1) bekezdése alapján jelen jogügylethez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének bejegyzése érdekében.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli a szerződő felekkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó, vagy a jogáról lemondó nyilatkozatot. Az eladót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

A határidő lejártát követően a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldi meg jóváhagyás céljából, amely beszerzi a helyi földbizottság állásfoglalását. Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása, illetve záradékolása után kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog bejegyzése iránt.

9. Eladó kijelenti, hogy elővásárlási jogot biztosító megállapodást harmadik személlyel nem kötött. Eladó kötelezi magát, hogy amennyiben a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének bejegyzését megelőzően az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt megterhelné, vagy a vevő érdekeit sértő széljegy kerülne bejegyzésre, úgy köteles annak tehermentesítésére, ellenkező esetben vevő jogosult költségeinek megtérítése mellett az adásvételi szerződéstől elállni.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük teljes birtokában vannak, magyarul írnak és olvasnak.
11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy az Itv. szerint ingatlannak visszteher mellett történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. Ennek mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A vagyonszerzési illetéket a szerző fél, jelen esetben vevő köteles megfizetni. A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg, a vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat, azonban az állami adóhatóság által megállapított érték eltérhet a felek által megállapított forgalmi értéktől. Vevő kijelenti, hogy a tájékoztatást megértette.
12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja eladót, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész értékesítéséből kifolyólag személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik, tekintettel arra, hogy tulajdonjoga 2018. évben került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
13. Jelen adásvételi szerződés költségeit, az ügyvédi munkadíjat, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés költségeit, a visszterhes vagyonátruházási illetéket a vevő viseli.
14. Szerződő felek megbízzák a Dr. TASCHNER ÁDÁM ÜGYVÉDI IRODÁT, eljáró ügyvédként Dr. Taschner Ádám ügyvédet (6000 Kecskemét, Katona József tér 18. III. em. 309., kamarai azonosító szám: 36070074, Kecskeméti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 680, email cím: taschnerugyved@gmail.com, tel.: +36 20 328 9011) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, egyben meghatalmazzák őt azzal, hogy képviselőjükben a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárásban, az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közzététele iránti eljárásban, a kormányhivatal előtt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban teljes jogkörrel eljárjon, továbbá vevő meghatalmazza azzal, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére a B400E nyomtatványt elektronikusan kitöltse, aláírja és benyújtsa, eljáró ügyvéd a megbízásokat elfogadja.
15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az Üttv. 32.§-ban foglaltakról. Szerződő felek feltétel nélküli beleegyezésüket adják a hivatkozott jogszabály előírásai szerint történő adataik rögzítéséhez, illetve kontrollálásához és megőrzéséhez. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik a valóságnak megfelelően, a bemutatott adataikat hitelesen rögzítő okmányaik alapján helyesen kerültek feltüntetésre és kifejezett hozzájárulásukat adják a központi nyilvántartás megkereséséhez.
16. Szerződő felek az ingatlan értékesítés adókötelezettségéről és adatszolgáltatási kötelezettségéről tudomással bírnak – adóügyben és illetékügyben további felvilágosítás nem tárgya az ügyvédi megbízásnak, továbbá kijelentik, hogy a pénzmossással kapcsolatos tájékoztatást megkapták.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől jogi tájékoztatást kaptak a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, a szerződés tartalmát eljáró ügyvéd megmagyarázta. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden ügyvédi felvilágosítást megkaptak, külön tényvázlat felvételét nem igénylik, az Üttv. 29.§ (3) bekezdése alapján a jelen szerződést tekintik egyben tényvázlatnak is.

A jelen adásvételi szerződés 8, azaz nyolc, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyet szerződő felek elolvasás, áttanulmányozás és értelmezés után, mint valóságos ügyleti akaratukkal és jognyilatkozatukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírtak. Az eredeti példányokból egy-egy példány a szerződő feleket, hat példány eljáró ügyvédet illeti meg.

Kerekegyháza, 2026. október 7.

Orosz Zoltán
eladó

ASZKUTCHER Ferenc
vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott Dr. Taschner Ádám ügyvéd (6000 Kecskemét, Katona József tér 18. III. em. 309., kamarai azonosító szám: 36070074, adószáma: 19552811-1-03, Kecskeméti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 680, Tel.: 06 20 328 9011, Email: taschnerugyved@gmail.com) nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak és tanúsítom, hogy a felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem.

Kerekegyháza, 2026. október 7.

DR. TASCHNER ÁDÁM
ÜGYVÉDI IRODA
6000 Kecskemét
Katona J. tér 18. III. em. 309.
Adószám: 19552811-1-03

Dr. Taschner Ádám
ügyvéd