

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Érk. dátuma:	2020 OKT. 12
Ikt. dátuma:	
Melléklet:	db
Előírat száma:	595380
szül.:	
adóazonosító jele:	

1. Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Szádeczki Istvánné** (születési név:

személyi azonosító: , adóazonosító jele: ,
6422 Tompa, Hunyadi utca 34. szám alatti lakos, mint **Eladó**, valamint **Mészáros Anikó** (születési név: , szül.: , an.: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: 6422 Tompa, Körösoldal tanya 27. szám alatti lakos, mint **Eladó**, továbbá **Kumich Lászlóné** (születési név: , szül.: , an.: , személyi azonosító: , adóazonosító jele: 6423 Kelebia, József Attila utca 99/1. szám alatti lakos, mint **Eladó** – továbbiakban együtt: **Eladók** –

másrészről **Leber Yvonne Charlotte** (születési neve:

szül.: , an.: , állampolgársága: holland)
3403AB IJsselstein, Talingweide 33. (Hollandia) szám alatti lakos, mint **Vevő** – továbbiakban: **Vevő** – között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

- Eladók kijelentik, hogy **1/3-1/3-1/3-ad arányban tulajdonosai a Tompa, Küllerület 0105/17 hrsz. alatti „Kivett / tanya, szántó” megnevezésű, 3507 m2 területű, 5,29 Ak értékű ingatlan**nak, mely természetben 6422 Tompa, Körösoldal tanya 27. szám alatt található. Eladók előadják, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.
- Eladók az 1) pontban körülírt ingatlanban lévő tulajdoni illetőségeiket eladják, Vevő pedig megtekintett és ismert állapotában az Eladóktól megvásárolja **1/1-ed tulajdoni arányban, adásvételi jogcímén**, per- teher és igénymentesen, jogi szavatossággal a kölcsönösen kialakított és elfogadott összesen **10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint vételárért.**
(Felek megállapodása értelmében 2013. évi CXXII. tv. 8/A. §. (4) bekezdése alapján a fenti vételárból a tanya ellenértéke 8.000.000,- Ft, a szántó ellenértéke 1.000.000,- Ft, a hozzátartozó föld ellenértéke 1.000.000,- Ft.)
Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlan vételárát a fentiek, valamint az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, és kijelentik, hogy ezzel kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak. Eladó kijelenti, hogy nem hallgat el olyan tény vagy körülményt, amely a vételi szándékra vagy a vételár összegére kihatással lehetne. Eladó kijelenti, hogy Vevőt az ingatlan tényleges állapotáról, valamennyi általa ismert jellemzőjéről teljeskörűen tájékoztatta, valamint tudomása szerint nincs olyan ismert hiányossága az ingatlanoknak, amely megtekintés útján nem ismerhető fel.
- Vevő a 2) pontban meghatározott vételárat, akként fizeti meg, hogy **jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett eljáró ügyvéd** Bank pénztáratnál vezetett (Swift/bic: ,)-int alapú letéti számlájára **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forintot foglaltó jogcímén.** Felek rögzítik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást követően a foglaltó jogi természetével tisztában vannak. A Ptk. 6:185.§. alapján a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglaltónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaltó összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglaltót elveszti, a kapott foglaltót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaltó elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaltó összegével csökken. A túlzott mértékű foglaltó összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti. A foglaltó a vételárba beszámít.

- 4) Eljáró ügyvéd a 3) pontban meghatározott letétbe helyezett **1.000.000,- Ft, azaz egymillió forintot jelen szerződés aláírását megelőzően** átutalással teljesítette Eladók részére az alábbiak szerint:
- Szádeczki Istvánné Eladó részére 333.333,- Ft-ot, azaz háromszázharmincháromezer-háromszázharminchárom forintot az [] bank vezetett [] számú bankszámlájára történő teljesítéssel
 - Mészáros Anikó Eladó részére 333.333,- Ft-ot, azaz háromszázharmincháromezer-háromszázharminchárom forintot az [] bank vezetett [] számú bankszámlájára történő teljesítéssel
 - Kumich Lászlóné Eladó részére 333.334,- Ft-ot, azaz háromszázharmincháromezer-háromszázharmincnégy forintot az [] Banknál vezetett [] számú bankszámlájára történő teljesítéssel.
- 5) Vevő a vételárból fennmaradó **9.000.000,- Ft-ot, azaz kilencmillió forintot**, mint utolsó vételárreszt, **legkésőbb jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül** fizeti meg Eladók részére az alábbiak szerint:
- Szádeczki Istvánné Eladó részére 3.000.000,- Ft-ot, azaz hárommillió forintot az [] Bank vezetett [] IC: [] számú bankszámlájára történő teljesítéssel
 - Mészáros Anikó Eladó részére 3.000.000,- Ft-ot, azaz hárommillió forintot az [] banknál vezetett [] IC: [] számú bankszámlájára történő teljesítéssel
 - Kumich Lászlóné Eladó részére 3.000.000,- Ft-ot, azaz hárommillió forintot az [] banknál vezetett [] BIC: [] számú bankszámlájára történő teljesítéssel.
- 6) A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy Eladók az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. Eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján jelen szerződés aláírásával felek közösen kérik, továbbá az Eladók **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy a **Tompa, Kültérület 0105/17 hrsz-ú ingatlanra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára** jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított 6 hónap időtartamra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. E körben eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartásra meghatározott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.
- 7) Felek megállapodnak abban, hogy Eladók **hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély)** melyben Eladók **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják **Leber Yvonne Charlotte Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának** adásvétel jogcímén történő **bejegyzéséhez**, továbbá **saját tulajdonjoguk törléséhez**, és amely négy eredeti példányban készült, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi Letéteményesnél (Kristóf Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. Kristóf Ádám, 7621 Pécs, Munkácsy M. u. 4.) melynek megtörténtét Letéteményes jelen szerződés aláírásával igazolja. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen nyilatkozatok (3 eredeti példányban) illetékes földhivatal részére történő kiadásának feltétele, hogy a teljes vételár teljesítésre kerüljön Eladók részére. Eladók kötelesek a teljesítésről haladéktalanul értesíteni eljáró ügyvédet, aki ezt követő 2 napon belül köteles a nyilatkozatokat benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladók nem jelzik a teljesítést eljáró ügyvéd felé, úgy azt Vevő is jogosult igazolni banki iratokkal.
- 8) Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan **birtokát ruházása legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 30 napon belül** történik. Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, valamint húzza annak hasznait. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba adással egyidőben közösen eljárnak a közüzemi mérőórák Vevő nevére történő átíratása végett.
- 9) Eladók tájékoztatták Vevőt a 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §. alapján, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Szádeczki
Istvánné
Eladó

Mészáros Anikó
Eladó

Kumich Lászlóné
Eladó

Leber Yvonne
Charlotte

KRI - ÜGYVÉDI IRODA
dr. Kristóf Ádám ügyvéd
Munkácsy M. u. 4.
7621 Pécs
Tel: 363099-2-02
Fax: 36064112

- 10) Eladók kinyilatkozzák, és egyben szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlant adók, adók módjára behajtható más köztartozások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett terhek, ill. tartozások nem terhelik, valamint azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, ill. igénye, amely Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését korlátozná, ill. meggátolná.
- 11) Szerződő felek megállapítják, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog áll fenn 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. értelmében. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak azon rendelkezésről, miszerint az elővásárlási jogosultakkal közölni kell a 2013. évi CXXII. tv. 21.§.-ában foglaltak alapján az ajánlatot.
Leber Yvonne Charlotte Vevő kijelenti, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga nem áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. 18 § értelmében
- 12) Szerződő felek kijelentik, hogy Eladók jog- és cselekvőképes belföldi **magyar állampolgárok**, míg Vevő **holland állampolgár**, akiknek ingatlanszerzési és elidegenítési, illetve jogügyleti képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.
- 13) Az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő visszerthes vagyónátruházási illotókat, valamint szerződéskötés kapcsán felmerülő ügyvédi költséget Vevő viseli. Az ügyvédi költség rendezésre került.
- 14) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései, továbbá a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban földforgalmi tv.) rendelkezései az irányadóak.
- 15) Jelen szerződés az ingatlanról az E-ING rendszeren keresztül lekért tulajdoni lap másolat, továbbá térképmásolat alapján készült, amelyet Szerződő felek elfogadnak, egyben Eladók kijelentik, hogy az azóta eltelt időben az ingatlant nem terheltek meg és nem idegenítették el.
- 16) Vevő nyilatkozik (a földforgalmi tv 10. §. (2) bekezdése alapján), hogy földművesnek nem minősülő EU tagállami természetes személy és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 17) Vevő továbbá akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, és hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.
- 18) Vevő vállalja (a földforgalmi tv 13. §. (1) bekezdése alapján), 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 más célra nem hasznosítja. Amennyiben a fenti ingatlan más használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra (a földforgalmi tv 13. §. (1) bekezdése alapján), hogy a fenti ingatlan vonatkozásában 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 más célra nem hasznosítja.
- 19) Vevő nyilatkozik továbbá (a földforgalmi tv 14. §. (1) bekezdése alapján), hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő nyilatkozik továbbá (a földforgalmi tv 14. §. (2) bekezdése alapján), hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 20) Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Földforgalmi tv 24. §. (3) bek. h) pont ha) alpontjában írtakkal, nevezetesen, hogy a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.
- 21) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédi tevékenységről szóló

2017. évi LXXVIII. törvény 32. § -ban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

- 22) Eladók és Vevő meghatalmazzák jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatal előtti, illetve az illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala előtti, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőre, továbbá a B400E NAV-adatlap elektronikus úton történő benyújtására a Kristóf Ügyvédi Irodát (képv.: dr. Kristóf Ádám ügyvéd, 7621 Pécs, Munkácsy M. u. 4.). Vevő meghatalmazza továbbá eljáró ügyvédet, hogy a részére jelen szerződéssel összefüggésben keletkező valamennyi hivatalos iratot, mint kézbesítési megbízott átvegyen. Eljáró ügyvéd ezen megbízást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja
- 23) Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az eljáró ügyvédnek adott megbízási szerződés (tényvázlat) tényállási részének tekintik és fogadják el.
- 24) Szerződő felek jelen szerződést – mint akaratukkal mindenben egyezőt – elolvasás és közös értelmezés után a szerződést szerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá, továbbá egy-egy eredeti példányt az okiratból átvettek.
- 25) Vevő részére jelen szerződés angol nyelvre lefordításra került, továbbá eljáró ügyvéd, aki az angol nyelvet ismeri, részükre a szerződést megmagyarázta a Ptk. 6:7.§. (4) bek. alapján. Felek kijelentik, hogy a fentieket elfogadják.

Kelt.: Pécs, 2026.10.06.

Szádeczki Istvánné
Eladó

Mészáros Anikó
Eladó

Kumich Lászlóné
Eladó

Leber Yvonne Charlotte
Vevő

Alulírott dr. Kristóf Ádám ügyvéd igazolom, hogy Felek jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben, továbbá a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke 1/2019. (VII. 31.) határozatában foglaltak szerinti távazonosítás keretében írták alá.

Szerkesztettem és „ellenjegyzem” Pécsen, 2026. 10.06. napján:

KRISTÓF ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Kristóf Ádám ügyvéd
Munkácsy M. u. 4.

Helyi lakcíkjelzet: 19363099-2-02

Telefon: 36064112

Kristóf Ügyvédi Iroda

Dr. Kristóf Ádám ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36064112

(7621 Pécs, Munkácsy M. u. 4.)

Kormányzati portálon történő elektronikus közzététel
napja: 2026.10.26.
Elővásárlásra /előhasználatra jogosult
nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026.10.27.
utolsó napja: 2026.11.25.
E határidő jogvesztő!
Kormányzati portálon történő levétel napja:

Szádeczki Istvánné
Eladó

Mészáros Anikó
Eladó

Kumich Lászlóné
Eladó

Leber Yvonne Charlotte

Dr. Kristóf Ádám
Ügyvéd