

dr. Tóth István Péter
egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.

Mobil:

e-mail: iroda@drtip.hu

2026 OKT 06.

11 oldal

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Lajtár Tímea született () anyja neve: , személyi száma: ,
adóazonosító jele: () 6791 Szeged, Kikircs utca 18. szám alatti lakos (értesítési cím megegyezik a lakcímmel), mint *eladó*, és

Lajtár Erika született () anyja neve: , személyi száma: ,
adóazonosító jele: () 6723 Szeged, Szilléri sor 1. B lépcsőház 3. emelet 7. szám alatti lakos (értesítési cím megegyezik a lakcímmel), mint *eladó* (a továbbiakban együtt: **eladók**)

másrészről

Hugyecz Máttyás született () anyja neve: , személyi száma: ,
adóazonosító jele: () 6723 Szeged, Gyöngyvirág utca 8. A lépcsőház 4. emelet 9. szám alatti lakos (értesítési cím megegyezik a lakcímmel), mint *vevő* (továbbiakban: **vevő**) között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

- 1.) Jelen adásvételi szerződéssel az eladók eladják az 1/2-1/2 arányú osztatlan közös tulajdonukat képező
 - **Zákányszék külterület 0352/40 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, 2878 m2 alapterületű, 1,21 Ak értékű ingatlant, a
 - **Zákányszék külterület 0352/52 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, 3329 m2 alapterületű, 1,40 Ak értékű ingatlant, valamint a
 - **Zákányszék külterület 0352/54 hrsz.** alatt felvett, szőlő művelési ágú, 1925 m2 alapterületű, 5,68 Ak értékű ingatlant.
- 2.) Vevő a teljes körűen megtekintett állapotban, 1/1 arányban megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat minden törvényes és természetes alkotórészével és tartozékával együtt.
- 3.) Szerződő felek az 1.) pontban körülírt szomszédos ingatlanok vételárát a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 19.§ (5) bekezdés a) pontja alapján egybefoglaltan mindösszesen **2.000.000,-Ft azaz Kétmillió forintban** állapítják meg. Felek a vételár összegéből a **Zákányszék külterület 0352/40 hrsz.** alatti ingatlan értékét 710.000,-Ft, a **Zákányszék külterület 0352/52 hrsz.** alatti ingatlan értékét 820.000,-Ft míg a **Zákányszék külterület 0352/54 hrsz.** alatti ingatlan értékét 470.000,-Ft összegben jelölik meg azzal, hogy a **Zákányszék külterület 0352/54 hrsz.** alatti ingatlan esetében a szőlő ültetvény forgalmi értékét 20.000,-Ft összegben, míg a földrészlet értékét 450.000,-Ft összegben határozzák meg. Vevő a vételár összegét az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére.
 - 3.1. Vevő *jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően* önerőből megfizetett az eladók részére banki átutalás útján mindösszesen 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint vételár részt *előleg* jogcímén.
 - 3.2. Vevő *jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg* önerőből megfizeti az eladók részére a fennmaradó 1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint vételár hátralékot oly módon, hogy ezen összeg **Lajtár Tímea eladó** () szám alatt vezetett bankszámlájára kerül közvetlenül átutalásra.
 - 3.3. Eladók a vételár ilyen módon történő megfizetéséhez jelen szerződés aláírásával is kifejezetten hozzájárulnak és azt a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Eladók a teljes vételár hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. Lajtár Tímea eladó vállalja, hogy a bankszámlájára érkező vételárral elszámol Lajtár Erika eladóval.
 - 3.4. A szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát közösen, az ingatlanok megtekintését követően kölcsönösen állapították meg, azt korrekt és reális piaci árnak tartják, amelyre tekintettel a jelen szerződést érintő, feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

4.) Eladók az alábbi szavatosság vállalási nyilatkozatokat teszik az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában:

4.1 Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a **Zákányszék külterület 0352/40 hrsz.** alatti ingatlan, a **Zákányszék külterület 0352/52 hrsz.** alatti ingatlan, és a **Zákányszék külterület 0352/54 hrsz.** alatt ingatlan teherlapjára 170635/2/2024.11.07 ügyszámon közös tulajdon rendezésének kötelezettségének ténye van bejegyezve.

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
EGYÉNILajtár Tímea
eladóLajtár Erika
eladóHugyecz Máttyás
vevőSzent Ferenc u./d. fszt. 5.
Dr. Tóth István Péter
ügyvéd
Szeged

4.2. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok egyebekben per-, teher- és igénymentesek, azokat adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Kijelentik továbbá, hogy az ingatlanokra kívülálló harmadik félnek nincs földhasználati jogosultsága.

Eladók kijelentik továbbá, hogy nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az ingatlanok tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve.

4.3. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok 1/2-1/2 arányú jogszerű tulajdonosai és egyik ingatlan sem képezi házastársi közös vagyon részét.

4.4. Eladók kijelentik továbbá, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában nincs tudomásuk olyan hibáról, amely az ingatlanok állagát, használatát, tulajdonjogát, akár jogilag, akár műszakilag korlátozná, akadályozná, továbbá eladóknak nincs tudomása olyan építkezésről, egyéb körülményről sem, amely a vevő vételi szándékát, illetve tulajdonszerzését befolyásolhatják vagy akadályozhatják.

4.5. Eladók vállalják, hogy az ingatlanok a birtokbaadás napján is ugyanolyan állapotban lesznek, mint a vevő általi megtekintéskor, ide nem értve a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódást.

4.6. Eladók vállalják, hogy az ingatlanokat érintő vagy terhelő és a birtokba adás időpontja előtt keletkezett esetlegesen fennálló tartozásokat a birtokba adást követően legfeljebb 15 napon belül rendezik. Eladók kijelentik, hogy a *Zákányszék külterület 0352/40 hrsz.* alatti ingatlan szabályos áram közműbekötéssel és hiteles fogyasztási mérőórával rendelkezik.

Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a *Zákányszék külterület 0352/40 hrsz.* alatt felvett ingatlanon korábban tanyaépület állt, azonban az épület időközben már elbontásra került, amelynek tényét az ingatlan tulajdoni lapja is rögzíti.

4.7. Eladók szavatolják, hogy az ingatlanok nem állnak védelem alatt, illetve nem képezik örökségi vagy más jogvita tárgyát sem.

4.8. Eladók szavatolják, hogy az ingatlanok tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem hatósági, sem végrehajtási, sem pedig más ilyen vagy hasonló jellegű eljárás, illetve ilyen eljárás megindítása nem fenyeget.

4.9. Eladók jelen szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot átadtak a vevőnek, illetve minden olyan, az ingatlanokkal kapcsolatos lényeges információról tájékoztatást adtak, amelyről tudomásuk van.

4.10. Eladók vállalják, hogy jelen szerződés aláírását követően a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az ingatlanokat semmilyen módon és jogcímen nem terhelik meg. Kijelentik továbbá, hogy nem kötnek (nem is kötöttek) előszerződést vagy végleges adásvételi szerződést, nem írtak/írnak alá szándéknyilatkozatot, nem tettek/tesznek joglemondást, nem vállaltak/vállalnak egyéb olyan kötelezettséget és harmadik személy javára nem biztosítottak/biztosítanak olyan jogot, amely az ingatlanok tekintetében a vevő tulajdonszerzését, illetve az ingatlanok zavartalan és kizárólagos használatát egyéb okból akadályozza, korlátozza vagy kizárja.

4.11. Eladók tájékoztatják vevőt, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény (Földforgalmi törvény) 18.§ (1)-(4) bekezdésében meghatározott személyeknek elővásárlási joga áll fenn az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában, amelyre tekintettel hirdetményi úton történő közlési kötelezettség és hatósági jóváhagyás beszerzése iránti eljárás terheli a feleket. Ezen eljárás teljes körű lefolytatásának az időtartama minimum 120 nap.

Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel összefüggésben az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

4.12. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a fentiekben részletezett kijelentésekkel, szavatosságvállalásokkal összefüggésben harmadik személy a vevővel szemben igényt érvényesít vagy követelést támaszt, az alól a vevőt haladéktalanul mentesítik, illetve a vevő esetleges -jogerősen megítélt- kárait haladéktalanul megtérítik.

5.) Felek megállapodnak, hogy az ingatlanok művelésre alkalmas állapotban történő birtokba adására *legkésőbb a megyei mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen jogügyletre vonatkozó jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 3 napon belül kerül sor. Vevő a birtokba adástól kezdve szedi az ingatlanok minden hasznát és viseli a terheit. A kárveszély viselési kötelezettség a birtokba adással száll át a vevőre. Villanyóra gyári száma: 1101410108728035 villanyóra állása: 63 kwh.*

adó
nadik

yzési

a sem

báról,
ábbá
lletve

általi

gesen
yszék

és

t állt,

gvita

sem

nden

okat

ődést

nem

ogot,

ilatát

ében

elyre

eli a

en az

yozó

kkal,

elést

lanul

negyei

vételét

ait, A

nyóra

É

é

6.) Eladók jelen szerződés aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímén a vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban a saját tulajdonjoguknak az egyidejű törlése mellett, tekintettel arra, hogy a teljes vételár megfizetésre került a részükre.

7.) A szerződő felek cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll.

7.1. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Nyilatkozom arra nézve, hogy a tulajdonszerzésem nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény. 10.§ (2) bekezdésében írt területi korlátozásba. Kijelentem, hogy a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagysága jelen szerződést is figyelembe véve sem éri el az 1 hektár mértéket.

- Nyilatkozom arra nézve is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.

- Kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítom meg, és

b) a megszűnést követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

- Nyilatkozom arra nézve, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díjtartozás).

- Nyilatkozom arra nézve is, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül jogerősen nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

- Nyilatkozom arra nézve, hogy a 2013. évi CXXII. törvény. 5.§ 7. pontja alapján *nem minősülök földművesnek.*

- Nyilatkozom arra vonatkozóan is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Kormányrendelet 42.§-ban foglalt *részarány tulajdonnal nem rendelkezem.*

8.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanok eladásával járó összes költség eladókat (pl.: tulajdoni lapok ára stb.), míg a vétellel járó minden kiadás (pl.: ingatlan-nyilvántartási díj, ügyvédi munkadíj) a vevőt terheli.

8.1. Felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az adó-, és illetékfizetési kötelezettségüket illetően.

Erre figyelemmel tudomással bírnak arról, hogy főszabály szerint vevőnek a vétel után 4%-os visszerhes vagyonátruházási illeték, míg eladóknak az értékesítés után 15%-os személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége keletkezik a Nemzeti Adó- és Vámhivatal irányába.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy adó- és illetékfizetési kötelezettségüket illetően részletes tájékoztatást a NAV Ügyfélszolgálatán kaphatnak.

9.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, illetve a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadók.

10.) Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi törvényben foglalt kötelezettségének teljesítése végett az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készített és az így rögzített személyes adatokat a jogszabályban meghatározott ideig megőrzi. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik továbbá, hogy jelen szerződéshez az adatokat ők szolgáltatták valamint jelen jogügyletük, és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe.

11.) Felek a jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése, jelen szerződésük céljának elérése során kötelesek jóhiszeműen eljárni, egymással együttműködni, jelen szerződésben, illetve a jogszabályokban meghatározott jogokkal való visszaéléstől tartózkodni, egymást rendszeresen tájékoztatni. A szerződő felek kifejezetten vállalják, hogy a jelen

dr. Tóth István Péter

egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.

Mobil: 06-30-911-111

e-mail: iroda@drtip.hu

4 | o l d a l

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 5 munkanapon belül kiadni.

12.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a hirdetményi eljárás során és a hatósági engedélyeztetési eljárás során történő képviselettel, valamint az ingatlan-nyilvántartásbeli eljárással megbízzák és meghatalmazzák Dr. Tóth István Péter egyéni ügyvédet (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ-: 52439706-1-26), aki a megbízást, illetve a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével is elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi meghatalmazás az Inyvtv vhr. 126-127.§-a szerinti beadvány javítására is kiterjed. Jelen megállapodást a felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Jelen adásvételi szerződést a felek okiratszerkesztő ügyvéd általi felolvasás, megmagyarázás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt minden külső kényszertől és fenyegetéstől mentesen, az ügylet kockázati tényezőit teljes körűen megismerve, a feltett jogi természetű kérdéseiknek a részletes megválaszolását követően okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják azzal, hogy egyebet rögzíteni nem kívánnak.

Szeged, 2026. október 01.

Lajtár Tímea
eladó

Lajtár Erika
eladó

Hugyecz Máttyás
vevő

Alulírott, dr. Tóth István Péter egyéni ügyvéd (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ-: 52439706-1-26) kijelentem, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést a felek előttem saját kezűleg írták alá a keletkező időpontjával megegyező napon, amely alapján jelen megállapodást ellenjegyzem Szeged, 2026. október 01. napján.

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
EGYÉNI ÜGYVÉD
6725 Szeged
Szent Ferenc u. 8. fszt. 5.
Aszt.: 52439706-1-26

ZÁRADÉK

A közzététel napja 2026.10.28.nap.
Ezen okirat 2026.10.29. napjától 2026.11.27. napjáig
kifüggesztésre került. A határidő jogvesztő.

Zákányszék, 2026.....

aláírás

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
Szent Ferenc
Aszt.: 52439706-1-26

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER
Szent Ferenc
Aszt.: 52439706-1-26