# A D Á S V É T E L I  S Z E R Z Ő D É S

26 OKT 12.

Amely létrejött egyrészről **Ádok Róbert** születési neve: [redacted] (születési hely és idő: [redacted] anyja neve [redacted] személyi azonosító: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] 6763 Szatymaz Neszürjhegyi kertsor 121. szám alatti lakos, mint eladó - a továbbiakban: **Eladó**; és másrészről
**Molnárné Táborosi Zsuzsanna** (szül.név: [redacted] született: [redacted] an.: [redacted] szem.az.száma: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] szemig. száma [redacted] állampolgársága: magyar, Agrár kamarai nyilvántartás száma: [redacted] földműves nyilvántartási száma: [redacted]) 6762 Sándorfalva Aradi utca 72/A szám alatti lakos, mint vevő (Továbbiakban: **Vevő**)

- együttesen Szerződő Felek – között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy **Eladó 1/1-ed arányú** tulajdonát képezi az **Szatymaz külterület 0324/5 hrsz.** alatt nyilvántartott, **3237** $m^2$ alapterületű, **6.26 Ak** értékű, **kivett tanya, szőlő** megnevezésű ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint természetben a **6763 Szatymaz IV. Körzet tanya 326. szám alatt található** (a továbbiakban: **Ingatlan).**

   Az Ingatlanon fennálló építményt illetően a felek azt nyilatkozzák, hogy építmény csak egy van az ingatlanon,a tanya romjai, értéke **150.000,-Ft azaz egyszázötvenezer** forint.
   Az Ingatlan viszont rendelkezik szőlő alrészlettel az Ingatlan-nyilvántartás szerint. Az ültetvény értékét a felek az Ingatlanon a **75.000,- ft. azaz hetvenötezer** forint vételárba állapítják meg, amely összeget a felek a vételárba beleszámítottak, a föld értéke így 350.000 Ft. azaz háromszázötvenezer forint.

2. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlant jelenleg haszonbérleti szerződés/szívességi használat nem terheli.

3. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés létrejöttét elővásárlásra jogosulttal hagyná jóvá, az elővásárlásra jogosult a szerződés szerinti vevővel egyezően köteles a vételár teljesítésére. Amennyiben megelőző rangsorban lévő elővásárlásra jogosulttól vagy a Magyar Államtól származik az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó bejelentés, ebben az esetben az elővásárlási jog jogosultja köteles a már megfizetett vételárat ügyvédi letétbe helyezni azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv, szerződésnek az elővásárlásra jogosulttal történő jóváhagyás kézhezvételét követő 10 napon belül a letéti összeg eladót illeti meg.

4. Eladó nyilatkozik, hogy jelenleg az Ingatlan tulajdoni lapján egy a Pillér Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjog szerepel 44620/2/2024.05.21. szám alatt. Azonban a jelzálogjog alapját képező jogviszony, törlesztésre került. A jelzálogjog jogosultja hozzájárult a teher törléséhez, az erről szóló okiratot Eladó átadja Vevőnek és eljáró ügyvédnek. Az irat birtokában Felek kérik, hogy jelen eljárással egyidejűleg a jelzálogjog törlése is átvezetésre kerüljön az Ingatlan-nyilvántartásba, így a Vevő tehermentes Ingatlant szerez meg jelen szerződéssel.

   A fent említett teher kivételével, Eladó a következőket adja elő:
   Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a jelen szerződés aláírásakor nincs olyan változás vagy bejegyzés, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná vagy meggátolná, továbbá, hogy az Ingatlan vonatkozásában jelen szerződés aláírásának időpontjában földhivatali eljárás nincs folyamatban. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján jelen szerződés aláírásnak időpontjában széljegy nem található. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az Ingatlant harmadik személy részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, biztosítékul nem adta. Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a jelen szerződés aláírásának időpontjában a jelen pontban foglaltak szerint a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személyek változtatásokat nem kezdeményeztek. Eljáró ügyvéd az Ingatlan jogi státuszáról és tulajdoni viszonyairól E-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolattal bizonyosodott meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen E-hiteles tulajdoni lapok másolatát a szerződéskötés alapjaként elfogadják.

Dr. Pénzes Ernő
6722 Szeged,
Kossuth L. sgt. 16. fsz. 6.
Adószám: 56349683-2-26

Dr. Pénzes Ernő
Ügyvéd
KASZ azonosító szám: 36067046

[redacted]
Ádok Róbert
Eladó

[redacted]
Molnárné Táborosi Zsuzsanna
Vevő

5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy **Eladó eladja, Vevő megveszi** – megtekintett, megvizsgált és ismert állapotban – a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt **Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén** annak minden természetes és törvényi tartozékával együtt a kölcsönösen kialkudott **575.000.-Ft - azaz ötszázhetvenötezer** forint – **vételárért** (amely vételár tartalmazza az Ingatlanon lévő felépítmény értékét és az ültetvény értékét is) Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlan ültetvény és építmény nélküli értékét 350.000,-ft azaz háromszázötvenezer Ft-ban állapítják meg.

6. **Vevő az alábbiak szerint fizeti meg Eladók részére a vételárat:**

   6.1. **Vevő** a teljes vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizeti meg átutalás útján Eladó részére, az Eladó által megjelölt bankszámlaszámokra (Eladó által megjelölt bankszámlaszám: [redacted] vezetett bankszámlaszám: [redacted]). Eladó kijelenti, hogy a jelen rendelkezésben foglalt számlaszámot - ami hozzátartozója számlaszáma - teljesítési helyként ő jelölte meg és a részére járó vételár jelen rendelkezésben foglalt számlaszámra történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként elismeri.

7. **Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 1. pontban foglalt ingatlan - Szatymaz *külterület 0324/5 hrsz.* - 1/1 tulajdoni hányadát illetően Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzést nyerjen. Továbbá, felek ezzel egyidejűleg kérik, hogy a Pillér Takarékszövetkezet javára bejegyzett 44620/2/2024.05.21. számú jelzálogjog törlésre kerüljön.**

8. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy Eladó az 1. pontban meghatározott Ingatlan birtokát – az ingatlanok kiürített és tiszta, per-, teher- és szolgalommentes, valamint rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában, továbbá bármely harmadik személyeket megillető jogtól mentesen – a mai napon a Vevőre ruházza, így Vevő ettől az időponttól viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, valamint szedi hasznait.

9. Eladó kijelenti továbbá, hogy tájékoztatta Vevőt az ingatlan állagát érintő valamennyi körülményről, Vevő pedig kijelenti, hogy az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt megtekintett és ismert állapotban veszi meg.

10. Eladók kijelentik, hogy **mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok**, szerződéskötési-, szerzési képességüket semmi – így különösen jogszabály, bíróság-, hatósági-, vagy egyéb határozat - nem korlátozza, akadályozza, vagy zárja ki, így jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényes akadálya nincs.

11. Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg Szerződő Feleket okmányaik alapján azonosította. Szerződő Felek személyi okmányairól – így különösen személyi igazolványáról, adókártyájáról és lakcímkártyájáról - másolat – felvétel - készült, e vonatkozásban nevezett személyek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt – azokról felvételt készített - okiratokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben – a törvényben meghatározott ideig - kezelje, okmányaikat lemásolja, illetőleg azokról felvételt készítsen. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe, továbbá Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vételára törvényes forrásból származik. Szerződő Felek a Pmt. 8.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően egybehangzóan kijelentik, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatosan saját nevükben járnak el és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 12. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő Felek a Pmt. 23.§-ában foglaltak szerint jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. 7-10.§-ban meghatározott ügyfél-átvilágítás elvégzése érdekében igényelt adatokat más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágítási folyamathoz átadja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket arról, hogy a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átírását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletes tájékoztatást és felvilágosítást adott a 40/2017. (XII.4.) NGM rendeletben foglaltakról, különös tekintettel

Dr. Pénzes Ernő
6722 Szeged,
Kossuth L. sgt. 16. fsz. 6.
Adószám: 56349663-2-06
Dr. Pénzes Ernő
Ügyvéd
KASZ azonosító szám: 36067046

[redacted]
Ádok Róbert
Eladó

[redacted]
Molnárné Táborosi Zsuzsanna
Vevő

a rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. f)-g) pontjában rögzítettekről, miszerint a használatbavételt követően a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető a következők szerint gondoskodik: f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre; g) legalább 6 évenként villamos biztonsági felülvizsgálat végzése az a)–f) pontban fel nem sorolt esetekben az 1.13.3. alpontban meghatározott kivétellel. A 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1.13.3. pontja szerint lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Szerződő Felek kijelentik és jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették és tudomásul veszik. **Szerződő Felek** mindezek alapján egybehangzóan kijelentik, hogy **a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzésétől kifejezetten eltekintenek.**

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés, melyet az eljáró ügyvéd szerkesztett, teljeskörűen, hiánytalanul, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszertől, vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésük kapcsán a jelen szerződésben leírtakat tartották lényegesnek, amely a megállapodásuk valamennyi feltételét tartalmazza, valamint tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat teljesíteniük kell, mert a szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása, melynek következtében, aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával a Szerződő Felek között létrejött minden korábbi, akár írásbeli, akár szóbeli nyilatkozat, megállapodás vagy ígéret a jelen szerződés tárgyával kapcsolatban hatályát veszti. Szerződő Felek ügyvédi kioktatás és figyelmeztetés után kijelentik, hogy a jelen szerződést, ügyvédi felolvasást követően, részletesen elolvasták, annak tartalmával tévedésben nincsenek, az a valós szándékukat tartalmazza. Szerződő Felek kijelentik egyúttal, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

12. Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés érvényességi és hatályosulási feltétele, hogy azt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 30. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevővel jóváhagyja és az adásvételi szerződést záradékkal lássa el.

13. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joga, mint olyan földműves áll fenn, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van (Fftv. 18.§ 1) bekezdés e) pont).

14. Vevő nyilatkozik, hogy az 1. pont szerinti Ingatlanok megszerzése után sem haladja meg mezőgazdasági ingatlan tulajdona a Fftv. 16.§. (1) bekezdése szerinti 300 hektár földszerzési maximumot. Vevő nyilatkozik, hogy az összes tulajdonában lévő föld (ideértve a haszonélvezetében lévő földet is) jelen jogügylettel megszerezni kívánt Ingatlanokkal együtt sem haladja meg a Fftv. 16. §. (2) bekezdése szerinti 1200 hektárt. Vevő nyilatkozik, hogy szövetkezeti részarány tulajdonnal nem rendelkezik. A vevő tudomásul veszi, hogy, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a jelen szerződésben tett nyilatkozata valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását továbbá a birtokában lévő ingatlanok használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

15. Vevő vállalja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 13. § (1) bekezdés előírása szerint, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használatbavétel időpontjától és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés, használatba vétel időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő a használat átengedésének és más célra történő hasznosítás kivételeiről okiratszerkesztő ügyvéd részéről tájékoztatást kapott.

Dr. Pénzes Ernő
6722 Szeged,
Kossuth L. sgt. 16. fsz. 6.
Adószám: 56349683-2-06

Dr. Pénzes Ernő
Ügyvéd
KASZ azonosító szám: 36067046

[redacted]
Ádok Róbert
Eladó

[redacted]
Molnárné Táborosi Zsuzsanna
Vevő

16. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás Fftv. 14.§. (1). Vevő vállalja, hogy amennyiben harmadik személynek földhasználata van az ingatlanon, az erre irányuló szerződés időtartamát nem hosszabbítja meg és a (Fftv. 13. §. (4) bek) és a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségét a megszűnést követően teljesíti.

17. Vevő kijelenti, hogy az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Fftv. 14.§.(2). Vevő nyilatkozik, hogy az elmúlt 5 évben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírságot nem szabott ki.

18. Jelen adásvételi szerződés 1 eredeti példánya a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 8. §-nak, valamint a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő biztonsági okmányon készült. Eljáró ügyvéd ezen biztonsági okmány felhasználását nyilvántartásában rögzítette, a több lapból álló szerződést megfelelően összefűzte.

19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az eljárás során felmerülő 4% illeték Vevőt fogja terhelni - kivéve, ha földműves és kéri az 1990. évi XCIII.tv. 26.§ (1) bek. p, pont szerinti illetékkedvezményt - míg az 1. pontban feltüntetett ingatlan tulajdoni hányadok eladásából származó személyi jövedelemadó (15%) Eladót terheli – melyet a NAV 10032000-06056353 számú számlájára (adónemkód: 103) kell bevallania - kivéve, ha az ingatlanokat már több mint 5 éve szerezte. Vevő kéri az eljáró hatóságot, hogy jelen esetben az 1990. évi XCIII.tv. 26.§ (1) bek. p, pontja szerint eljárni szíveskedjenek.

20. Szerződő Felek rögzítik, hogy energetikai tanúsítvány készítésétől eltekintenek, mivel csak az Ingatlan1-en található épület, ami csak időszakos használatra, évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt lakhatás és pihenés céljára van kialakítva.

21. Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban képviseletükkel – amely a jelen szerződésben foglalt jogok törlésén és bejegyzésén túlmenően kiterjed az Inytv. 14.§ (4) bekezdésében meghatározottakra is - **dr. Pénzes Ernő ügyvédet** (székhely: 6722 Szeged, Kossuth Lajos sgt. 16 fszt. 6., nyilvántartó kamara: Szegedi Ügyvédi Kamara, kasz száma: 36067046 lajstromszám: 941, hivatalos elérhetőség az Eüsztv. alapján: 56349683#cegkapu, e-mail elérhetőség: penzes.erno@gmail.com, mobil elérhetőség: +36-70-5600966) **hatalmazzák meg**, amelyet eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával is elfogad.

22. Jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a vagyonszerzési illeték a Vevőt terhelik.

Szerződő Felek jelen szerződést – amely 8 egymással mindenben egyező példányban készült - elolvasás, értelmezés és megértés után, mint jól megfontolt, befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.
Jelen szerződés mellékletét képezi : 3 db jelzálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozat

Kelt: Szeged, 2026.10.02.

[redacted]
Ádok Róbert
Eladó

A kifüggesztés napja 2026. év 11. hó 03. nap
[redacted] 2026. év 11. hó 04. nap
Molnárné Táborosi Zsuzsanna
Eladó
A határidő utolsó napja: 2026. év 12. hó 03. nap
Ez a határidő jogvesztő!

Alulírott, dr. Pénzes Ernő ügyvéd, mint a Szegedi Ügyvédi Kamara 971 lajstromszámon, valamint 36067046 kamarai azonosító számon (KASZ) nyilvántartott tagja kijelentem, hogy jelen okiratot én készítettem, azt ellenjegyzem, Szegeden 2026.10.02. napján, az abban foglalt meghatalmazást elfogadom.

dr. Pénzes Ernő ügyvéd
KASZ azonosító szám: 36067046

Dr. Pénzes Ernő
6722 Szeged,
Kossuth L. sgt. 16. fsz. 6.
Adószám: [redacted]

Dr. Pénzes Ernő
Ügyvéd
KASZ azonosító szám: 36067046

[redacted]
Ádok Róbert
Eladó

[redacted]
Molnárné Táborosi Zsuzsanna
Vevő

Dr. Pénzes Ernő
6722 Szeged,
Kossuth L. sgt. 16. fsz. 6.

A kifüggesztés nem minősül az adás-vételi szerződés közlésének!