Kifüggesztés napja: 2026.11.04.
Közlés kezdő napja: 2026.11.05.
Nyilatkozattételre nyitva álló határidő
utolsó napja (ezen határidő jogvesztő!): 2026.12.04.
Levétel napja:

NAGY-FÖLDI ANITA
jegyző

§
Dr. Halasy Andrea
ügyvéd
6721 Szeged, Lechner tér 15., tel/fax: 62/552-317; 62/552-318;
e-mail: iroda@ovari.hu

2026 OKT 22.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **MOSER XENIA HELENA** (szül.: [illegible], német állampolgár) 73500 Juankoski (Finnország) Jouhtenisentie 295. sz. alatti lakos, *képviseletében eljár:* ***SZŰCS IMRE JÓZSEF*** [illegible] *magyar állampolgár) 6786 Ruzsa, Rózsa utca 24. sz. alatti lakos meghatalmazott* – mint **Eladó** – másrészről **PERKOVSKI EMIL** [illegible], német állampolgár) 6786 Ruzsa Tanya 125. sz. alatti lakos – **mint Vevő** – között a mai napon, alulírott helyen, az alábbiak szerint:

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni hányadban a **Ruzsa Külterület, 0236/3 hrsz.** alatt felvett, 6. minőségi osztályú, kivett tanya (2500 m^2), szántó (3255 m^2) művelési ágban nyilvántartott, mindösszesen 5755 m^2 területű, 2,60 AK értékű termőföldnek minősülő ingatlan.
Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek szerepelnek:

- a 31979/2009.02.13. bejegyző határozat alapján vezetékjog, érintett terület 63 m^2, az okiratban foglalt tartalommal (E-44/07), az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan természetben 6786 Ruzsa, Tanya tanya 124. sz. alatt található.
Felek kijelentik, hogy az ingatlan harmadik személy használatában nem áll, azt Eladó maga használja, földhasználat a földhasználati nyilvántartásba bejegyezve nincs.

2.) Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozóan 7.500,- EUR, azaz Hétezerötszáz euro vételárra tesz vételi ajánlatot. A vételár a Földforgalmi törvény 8/A. § (1) valamint (2a) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Bank által a szerződéskötés napját megelőző napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon (1 EUR = 363,03 HUF) történő átszámítással: 2.722.725,- Ft, azaz Kettőmillió-Hétszázhuszonkettőezer-hétszázhuszonöt forint.
A Földforgalmi törvény 8/A. § (2) bekezdése alapján a vételár forintban megjelölt összeg megfizetésével is teljesíthető.
A Vételárból 2.500 EUR, azaz 907.575, -Ft a kivett tanya forgalmi értéke, míg a szántóföldre eső vételár 5.000 EUR, azaz 1.815.150,- Ft.
A föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenérték megoszlása a következő:
Kivett tanya:
A földrészlet ellenértéke 2.000 EUR, azaz 726.060, -Ft, az ingatlanon található kb. 70 m^2 nagyságú lakóház ellenértéke – bontandó (hiányos tető és nyílászárók, növényzettel benőtt) állapota miatt – 500 EUR, azaz 181.515,- Ft. Az ingatlanon található melléképületek, gazdasági épületek összeomlott épületek, hiányos falazattal, tető nélkül, értéket nem képviselnek, forgalmi értékük,0- Ft.

Moser Xenia Helena
vételi ajánlatot elfogadó tulajdonos
Eladó
képv.: Szűcs Imre József meghatalmazott

Perkovski Emil
vételi ajánlatot tevő
Vevő

Ellenjegyzem (KASZ: 36061154) Szegeden, 2026. október 21. napján

DR. HALASY ANDREA
ügyvéd, KASZ: 36061154
6721 Szeged, Lechner tér 15.
(62) 552-317, 552-318
10046907-1-26

Szántó:
A földrészlet ellenértéke 5.000 EUR, azaz 1.815.150,- Ft, a földrészleten ültetvény, felépítmény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

3.) Eladó a vételi ajánlatot elfogadja, így az 1.) pontban körülírt ingatlant Eladó eladja, Vevő pedig az 1.) pontban részletezett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát mindösszesen **7.500,- EUR, azaz Hétezerötszáz euro vételár – mely forintban: 2.722.725,- Ft, azaz Kettőmillió-Hétszázhuszonkettőezer-hétszázhuszonöt forint – ellenében** megtekintett állapotban **megvásárolja.**

4.) Eladó szavatosságot vállal az 1.) pontban írt ingatlannak – az 1.) pontban felsorolt terhen túl – a teljes per- igény- és tehermentességéért és kijelenti, hogy a tárgybeli ingatlanra harmadik személynek semmiféle olyan jogosultsága, illetve követelése nincsen, ami felek tulajdonjogának gyakorlását bármilyen módon korlátozná, illetve zavarná.

5.) Felek a vételár kifizetésének ütemezését az alábbiak szerint határozzák meg:

5.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő 3 napon belül átutalással megfizetett **750,- EUR**, azaz Hétszázötven euro (forintban kifejezett értéke: **272.273.- Ft**) összeget ***foglaló*** címén Eladó férje, **Diether Wilhelm Moser nevén álló** bankszámlára. Eladó a teljesítés ezen módját saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét és jogkövetkezményeit ismerik. A jelen szerződés Vevőnek felróható meghiúsulása esetére Vevő a foglalót elveszíti, ezen túlmenően azonban vele szemben semmilyen igény nem támasztható. A szerződésnek Eladó részéről történő meghiúsulása esetén Eladó a foglaló kétszeresét tartozik Vevőnek megfizetni. Felek a foglalót a vételárba beszámítják. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékának megtagadása egyik szerződő fél számára sem felróható.

5.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó **6750,- EUR, azaz Hatezer-hétszázötven euro (forintban kifejezett értéke: 2.450.452,- Ft)** teljes vételárhátralékot egyösszegben megfizeti Eladó részére a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásról szóló határozat eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 10 napon belül **átutalással Eladó nevén álló** z. **bankszámlára.** Eladó a teljesítés ezen módját saját kezehez történő teljesítésként ismeri el.

6.) Felek rögzítik, hogy a birtokátruházásra – a teljes vételár megfizetésének feltételével – kerül sor. Vevő a birtokbaadástól viseli az ingatlan terheit, húzza hasznait. Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonszerzéssel földhasználati bejelentésre köteles.

Eladó az ingatlan műszaki állapotáról a vevőt teljeskörűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen körülményt, mely a vevőt az ingatlan megvásárlásában, vagy a vételár kialakításában befolyásolhatta, az ingatlannak Eladó által ismert rejtett hibája nincsen. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant az ingatlan állaga, műszaki állapota, természetbeni elhelyezkedése, az ingatlannal kapcsolatos használati viszonyok ismeretében vásárolja meg, a kölcsönösen kialkudott vételáron. Felek e körben rögzítik, hogy az ingatlanon található felépítmények természetbeni állapota és annak ingatlan-nyilvántartási feltüntetése nem egyezik meg. Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlanban más személy bejelentkezve sem állandó lakhelyként, sem

Moser Xenia Helena
vételi ajánlatot elfogadó tulajdonos
Eladó
képv.: Szűcs Imre József meghatalmazott

Perkovski Emil
vételi ajánlatot tevő
Vevő

Ellenjegyzem (KASZ: 36061154) Szegeden, 2026. október 21. napján

DR. HALÁSZ ÁDÁM
ügyvéd, KASZ: 36061154
6720 Szeged, Lechner tér 15.
Tel.: (62) 552 317, 552 318
ügyfélkapu: B24820710146

tartózkodási helyként nincsen, továbbá az ingatlanban jogi személy székhelye, telephelye, fióktelephelye bejelentve nincsen.

7.) Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig a Ptk. 6:216. §. alapján fenntartja. Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanra Vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónap időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

8.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban (bejegyzési engedély) *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog az 1.) pontban körülírt ingatlanra Vevő javára 1/1-ed tulajdoni hányadban, *adásvétel jogcímén* az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó tulajdonjog bejegyzési hozzájáruló nyilatkozatát jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezi jelen szerződést elkészítő dr. Halasy Andrea ügyvédnél. A bejegyzési engedély kiadásának feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, a jóváhagyó záradékával ellátott okirati példányt az ügyvédi irodába megküldje és a teljes vételár Eladó részére a fentiekben írt módon kifizetésre *kerüljön – a vételár hátralék teljesítéséről Eladó haladéktalanul köteles letétkezelő ügyvédet értesíteni (felek az értesítés módjaként az e-mailt elfogadják eladó xenia1moser@gmail.com e-mail címéről), vagy vevő jogosult azt banki befizetés igazolással / átutalási igazolással igazolni* –, ezt követően letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt haladéktalanul köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

Letéteményes ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével egyben elfogadja a letét feltételeit és vállalja annak jelen szerződésben rögzítettek szerinti megőrzését és kiadását.

9.) Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzésre akkor válik alkalmassá, amikor az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárás befejezését követően a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradéka az okiratra kerül.

10.) Eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta Feleket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítványra vonatkozó kötelezettségekről, mely tájékoztatás tudomásulvételét Felek jelen szerződés aláírásával igazolják. Eladó vállalja, hogy a birtokbaadásig átadja Vevő részére a lakóépületre vonatkozó energetikai tanúsítványt.

11.) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5.§. 24 pontja szerinti **tagállami állampolgárnak minősül,** ezért Vevő tulajdonszerzési jogosultsága a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésén alapul. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben és a vonatkozó hatályos jogszabályokban szabályozott tulajdonszerzési korlátozásba.

Moser Xenia Helena
vételi ajánlatot elfogadó tulajdonos
Eladó
képv.: Szűcs Imre József meghatalmazott

Perkovski Emil
vételi ajánlatot tevő
Vevő

Ellenjegyzem (KASZ: 36061154) Szegeden, 2026. október 21. napján

HALASY ANDREA ügyvéd, KASZ: 36061154 6720 Szeged, Lechner tér 15. (62) 552-317, 552-318 06(62)07-1-26

Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek és nem őstermelő, kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésben írott korlátozásokat meghaladó föld tulajdonjogával, illetve a birtokában lévő földterület nagysága sem éri el, vagy haladja meg az 10. § (2) bekezdésében meghatározott 1 ha birtokmaximumot.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget tesz, azaz vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy azt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja kivéve, hogyha azt jogszabály lehetővé teszi (Földforgalmi tv. 13. §.). A föld harmadik személy használatában nem áll, így Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés szerinti kötelezettségvállalásra nem kötelezett.

Vevő kijelenti, hogy nincs a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdése szerinti **földhasználati díj tartozása,** továbbá kijelenti, **hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött** (Földforgalmi tv. 14. § (2).

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal **(Inytv. vhr. 68/C. §).**

12.) Felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés kapcsán elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Ha a jelen szerződés Vevőjét megelőző jogosultsággal rendelkező más elővásárlásra jogosulttól elővásárlási jog gyakorlására a felhívásra határidőben elfogadó nyilatkozat érkezik, és a nyilatkozatot tevő az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja, úgy a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép, feltéve, hogy egyénként megfelel a jogszabályokban a föld megszerzését illetően támasztott jogszabályi feltételeknek. Ez esetben elővásárlásra jogosult köteles a bejelentését követő 8 napon belül a jelen eljárással felmerülő összes költséget, valamint a foglaló összegét megtéríteni jelen szerződés Vevője számára. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéssel felmerült ügyvédi munkadíj 100.000,- Ft.

Eladó vállalja, hogy bejegyzési engedélyt csak akkor ad az elővásárlásra jogosult számára, ha a vételár megfizetésén túl a költségeket is megtérítette jelen szerződés Vevője számára.

Felek az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. (2013. CXXII. tv.) és a Fétv. (2013. évi CCXII tv.) rendelkezéseit tekintik irányadónak.

13.) Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával megbízást adnak dr. Halasy Andrea 6721 Szeged, Lechner tér 15. sz. alatti ügyvédnek (KASZ: 36061154) (helyettesítésre jogosult Óvári Ügyvédi Iroda, 6721 Szeged, Lechner tér 15. sz. alatti ügyvédi iroda), hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában **a vételi ajánlat kifüggesztése továbbá a jóváhagyás iránti eljárás során az illetékes hatóságnál, valamint jelen adásvételi szerződés hatályba lépését követően a vétel jogcímén történő tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos eljárás során az illetékes járási földhivatal előtt, továbbá a B400e adatlap elektronikus benyújtása során az illetékes adóhatóság előtt teljes jogkörrel járjon el.** Eljáró ügyvéd a földhivatali kapcsolattartás érdekében az iroda@ovari.hu e-mail címet adja meg. Eljáró ügyvéd a megbízást

Moser Xenia Helena
vételi ajánlatot elfogadó tulajdonos
Eladó
képv.: Szűcs Imre József meghatalmazott

Perkovski Emil
vételi ajánlatot tevő
Vevő

Ellenjegyzem (KASZ: 36061154) Szegeden, 2026. október 21. napján

DR. HALASY ANDREA
ügyvéd, KASZ: 36061154
6721 Szeged, Lechner tér 15.
Tel.: 62/317, 552/317, 552/518
Adóss. sz.: 18207146

az Üttv. 34. §. (2) bek. szerint jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Ezen meghatalmazás más hatóság előtti eljárásra nem vonatkozik.

14.) A jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 3. § 3. pontjában rögzített azonosítás kötelezettségnek, a felek személyazonosító adatainak és a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok jelen szerződésben való rögzítésével tesz eleget, melyhez felek hozzájárulásukat adják okiratokról másolatok készítésével. Felek hozzájárulnak ahhoz is, hogy személyi azonosító adataikat az okirat valamennyi eredeti és másolati példánya tartalmazza. Vevő a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően kijelenti, hogy a vételár nem bűncselekményből származik.

15.) Jelen szerződés a felek igazolványai, az E-ING rendszerből letöltött tulajdoni lap alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes német állampolgárok, szerződéskötési képességük nem korlátozott. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek közeli hozzátartozóknak.

16.) Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat, megbízási és letéti szerződés is. Kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, annak megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték föl a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fönntartják.
Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az adásvétel adó- és illetékvonzatáról adott tájékoztatását megértették és azt a rájuk vonatkozó részben, magukra nézve kötelezőnek tekintik.

17.) Felek kijelentik, hogy német anyanyelvűek. Vevő kijelenti, hogy a magyar nyelvet nem érti, jelen szerződés tartalmát Szűcs Rita 2740 Abony, Ceglédi út 34. sz. alatti lakos közreműködésével megismerte, Felek nem kérik a szerződés német nyelvre történő fordítását, kétnyelvű szerződés szerkesztését.

18.) Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban esetlegesen keletkező vitáikat elsősorban egyeztetés útján rendezik. Amennyiben az egyeztetés sikertelen, úgy erre az esetre alávetik magukat az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság eljárásának.

19.) Jelen szerződésben nem rögzítettekre a Ptk., a Földforgalmi törvény, valamint a mindenkor hatályos, vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Szeged, 2026. október 21.

Moser Xenia Helena
vételi ajánlatot elfogadó tulajdonos
Eladó
képv.: Szűcs Imre József meghatalmazott

vételi ajánlatot tevő
Vevő

Ellenjegyzem (KASZ: 36061154) Szegeden, 2026. október 21. napján