A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Adásvételi szerződés
mezőgazdasági hasznosítású, erdőnek nem minősülő ingatlanról

Mely létrejött egyrészről **Alexander Markus Vogel**, családi neve: , utóneve: , születési családi és utóneve: , sz.: napján, an.: 88410 Bad, Wurzach Trollblumenweg 18. német személyi igazolvány száma: , személyi igazolvány érvényességének kezdete 2022. 03. 24. érvényességi ideje: 2032. 03. 23 német állampolgár, (kézbesítési megbízott: Kakuszi László Szilárd, családi neve: , utóneve: , születési családi és utóneve: sz.: , személyi száma: , an.: , adóazonosító jele: .5400 Mezőtúr, Alsórészivízköz 410. szám alatti lakos, magyar állampolgár) mint **eladó 1.**
Sandra Corinna Gehnen, családi neve: utóneve: , születési családi és utóneve: sz.: napján, an.: , 88339 Bad Waldsee, Drosselweg 25. német személyi igazolvány száma: , személyi igazolvány érvényességének kezdete 2020. 06. 08., érvényességi ideje: 2030.06.07.német állampolgár, (kézbesítési megbízott: Kakuszi László Szilárd, családi neve: utóneve: születési családi és utóneve: sz.: személyi száma: an.: adóazonosító jele: .5400 Mezőtúr, Alsórészivízköz 410. szám alatti lakos, magyar állampolgár) mint **eladó 2.**
másrészről, **Kakuszi –Kutasi Szabina**, családi neve: , utóneve: születési családi és utóneve: sz.: napján, an.: személyi száma: adóazonosító jele: 5400 Mezőtúr, Alsórészivízköz 410. sz. alatti lakos, magyar állampolgár, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Igazgatóság által nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának képviselője, nyilvántartási száma: OCSG-00089025, FELÍR azonosítója: AB3085197, NÉBIH tevékenységazonosítója: NEBIH1072167116, NEBIH1055251100, Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs igazolás szerint MVH reg. száma: 1036055896, Nemzeti Agrár-Élelmiszerigazgatási és Vidékfejlesztési Kamara által kiadott igazolás szerint fennálló tagságának azonosító száma: P000000729959, földműveskén nyilvántartott magyar állampolgár, Szolnoki Járási Földhivatal Mezőtúri Kirendeltségénél 513039/3/2025.09.18. szám alatt nyilvántartásba vett földműves, mint **vevő** között, az alábbi feltételek szerint:

1./Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint, **eladók ½ - ½ arányú tulajdonát képezi, a Mezőtúr, külterület 01147/3 hrsz. alatt felvett, 4805 m2 területű 0.00 Ak értékű, kivett tanya megjelölésű ingatlan, természetben 5400 Mezőtúr Alsórészivízköz 405. szám alatt találhatóan.** Az ingatlant terheli vezetékjog 710 m2 területre. Jogosult OPUS Titász Áramhálózati Zrt. 4024. Debrecen, Kossuth út 41. Egyebekben az ingatlan teher és széljegymentes. Az ingatlannak nincs földhasználója.

2./ Az eladók az ingatlanra vételi ajánlatot kaptak **Kakuszi -Kutasi Szabina magyar állampolgár, belföldi természetes személy, szomszédtól.** Kakuszi -Kutasi Szabina vevő a vételi ajánlatát „ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. CXXII. törvény 18. §. (1) bek c.) alapján az olyan földművesként tette, aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá a 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (képviselője), továbbá 18.§ (4) bekezdés b) pontja alapján fiatal földműves. Kakuszi Kutasi Szabina vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. Kakuszi -Kutasi Szabina vevő, a Mezőtúr, külterület 01147/49 hrsz alatt felvett erdő megjelölésű ingatlannak 2019. 09. 18. napja óta 102/225 arányban társtulajdonosa, mely az adásvétel tárgyát képező ingatlannal szomszédos.

Eladók a vételi ajánlatot elfogadták. Felek az ellenjegyző ügyvédtől részletes. jogszabályra kiterjedő tájékoztatást kaptak arra vonatkozóan, hogy a föld átruházásával összefüggően a „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló „ 2013. CXXII. törvényben foglaltakat be kell tartani.

Alexander Markus Vogel eladó 1.

Sandra Corinna Gehnen eladó 2.

Kakuszi -Kutasi Szabina vevő

Tanú 1.
Név: László Beáta
Cím: 5400. Mezőtúr. IV. utca 28.
Szig. szám:
Aláírás:

Tanú 2.
Név: Máté-Bíró Ildikó
Cím: 5400. Mezőtúr, Ifjúsági lakótelep 6. 2. em. 1.
Szig. szám:
Aláírás:

3./ Fentiek ismeretében fent nevezett **eladók** ezennel eladják, a vevő megveszi, örökre és visszavonhatatlanul, a már bejegyzett vezetékjoggal terhelten, egyebekben minden tehertől mentesen, a **Mezőtúr, külterület 01147/3 hrsz. alatt felvett, 4805 m2 területű 0.00 Ak értékű, kivett tanya megjelölésű, természetben 5400 Mezőtúr Alsórészivízköz 405. szám alatt található** ingatlan **1/1 illetőségét, Kakuszi -Kutasi Szabina vevő javára,** úgy amint az jelenleg áll, a vevő által ismert és megtekintett állapotban, minden törvényes tartozékkal együtt, kölcsönösen meghatározott **4.397.400 forint**, azaz négymillió-négyszázegyezer-százhúsz forint (12.000 euró, azaz tizenkétezer euró Magyar Nemzeti Bank által a szerződéskötés napját megelőző napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon történő átszámítással) fent nevezett vevőnek, aki az ingatlant ezennel megvásárolja. Az átruházás jogcíme adásvétel. A teljes vételárból a földterület értéke: 1.000.000,-Ft, a tanya értéke: 3.397.400,-Ft. A teljes vételárból Alexander Markus Vogel eladó 1. jutója 2.198.700,-Ft (6.000 EUR) és Sandra Corinna Vogel eladó 2. jutója 2.198.700,-Ft (6.000 EUR) **Az ingatlanon található mintegy 10 m2 nagyságú melléképület, amely az ingatlan térképi kimutatásán szerepel, azonban a tulajdoni lapján nem. A vevőnek erről tudomása van, ezen épület értéket nem képvisel.**

4./ **A teljes vételár megfizetésének módja, forrásai és ütemezése:**
a.) A vevő a teljes vételárból a mai napon megfizetett átutalás útján az eladók részére 1.099.350,-Ft-ot, (3.000 EUR) az alábbiak szerint: 1.099.350,-Ft-ot (3000 EUR) **Alexander Markus Vogel eladó 1. Volksbank-** nál vezetett DE89-6509-1040-0126-2850-12 számú nemzetközi számlájára, számla tulajdonosának neve: Alexander Markus Vogel. **Sandra Corinna Gehnen eladó 2. hozzájárul ahhoz, hogy a neki járó vételárrész is ezen számlaszámra kerüljön teljesítésre. Alexander Markus Vogel eladó 1. kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy Sandra Corinna Gehnen eladó 2. a neki járó vételárrész vonatkozásában elszámol.**
Eladók 1.099.350,-Ft (3000 EUR) hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Szerződő felek ezen vételárrészt vételárelőlegnek minősítenek. Felek kijelentik, hogy a vételárelőleg jogi természetével tisztában vannak, annak összege a vételárba beleszámít.

b) Vevő teljes vételárból még fennmaradó **3.298.050.-Ft-ot,** (9.000 EUR), jelen szerződés Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által történő jóváhagyást követően 5 munkanapon belül köteles megfizetni, önerőből átutalás útján az alábbiak szerint: **3.298.050.-Ft-ot Alexander Markus Vogel eladó 1. Volksbank-** nál vezetett DE89-6509-1040-0126-2850-12 számú nemzetközi számlájára, számla tulajdonosának neve: Alexander Markus Vogel. **Alexander Markus Vogel eladó 1. kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy Sandra Corinna Gehnen eladó 2. a neki járó vételárrész vonatkozásában elszámol.**
Eladók, ezen számlaszámon történő teljesítést saját kezcikhez történő teljesítésként ismerik el. Eladók, a teljes vételár megfizetésének tényét szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felé haladéktalanul írásban igazolni kötelesek a berenyi84@gmail.com e-mail címre. Vevő szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére eredtben átadott a fent megjelölt bankszámlaszámra történő vételár átutalását igazoló banki nyilatkozattal bizonyíthatja a vételár kiegyenlítését.

5./A vevő nyilatkozik arról, hogy vállalja „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról" szóló 2013. CXXII. törvény 13. §. (1) bek. alapján, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a föld hasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig, - a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdés a) és b) pontja alapján, ha a tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Kakuszi-Kutasi Szabina vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13 § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Alexander Markus Vogel eladó 1. **Sandra Corinna Gehnen eladó 2.**

Kakuszi -Kutasi Szabina vevő

Tanú 1.
Név: László Beáta
Cím: 5400. Mezőtúr, IV. utca 28.
Szig. szám: (
Aláírás:

Tanú 2.
Név: Máté-Bíró Ildikó
Cím: 5400. Mezőtúr, Ifjúsági lakótelep 6. 2. em. 1.
Szig. szám: 8
Aláírás:

6./A vevő„ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdésében foglaltak szerint kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint a 14. §. (2) bekezdésére hivatkozással azt is kijelenti, hogy a szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld megvásárlásával, a már tulajdonában és birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg „ A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról" szóló 2013. évi CXXII. Törvény 16. §. szerinti földszerzési- és birtokmaximumot. Vevő kijelenti, hogy 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló törvény 42.§ alapján, nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül nyilatkozatainak valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező föld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

7./ A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak, a felek aláírásától számított 8 napon belül 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. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a vevőt sorrendben megelőzi, akkor az eladók vele kötelesek változatlan tartalom mellett a szerződést megkötni. A jegyző, a hozzá benyújtott szerződéseket küldi meg a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére hatósági jóváhagyásra.

8./ **Tulajdonjog bejegyzés, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog**

Felek megállapodnak, hogy eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az eladók a **Mezőtúr, külterület 01147/3 hrsz alatt felvett ingatlant** a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adják el. Az eladók a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül – nem csorbíthatják. Eladók a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

A Mezőtúr, külterület 01147/3 hrsz alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő javára 6 hónapig a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba 1/ 1 arányban.

Alexander Markus Vogel eladó 1. **Sandra Corinna Gehnen eladó 2.**

Kakuszi -Kutasi Szabina vevő

Tanú1.
Név: László Beáta
Cím: 5400. Mezőtúr, IV. utca 28.
Szig. szám:
Aláírás:

Tanú 2.
Név: Máté-Bíró Ildikó
Cím: 5400. Mezőtúr, Ifjúsági lakótelep 6. 2. em. 1.
Szig. szám:
Aláírás:

Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog- fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződésben a tulajdonjog fenntartásra megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül, azonban a felek megállapodása alapján ez a jog ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.
Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten és feltétel nélkül hozzájárulnak, hogy az 1. pontban megjelölt **Mezőtúr, külterület 01147/3 hrsz alatt felvett ingatlan** 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog **Kakuszi -Kutasi Szabina vevő javára** 1/1 arányban a tulajdonjog fenntartásra meghatározott időpontig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladók, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tulajdonjog bejegyzési engedélyűeket megadták, a tulajdonjog bejegyzési engedély Dr. Berényi Zsófia Ágnes ellenjegyző ügyvédnél letétben marad, a teljes vételár kifizetéséig. Ellenjegyző ügyvéd a vételár teljes kifizetését követően köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz haladéktalanul benyújtani.

Eladók a fentiek szerint letétbe helyezett Bejegyzési engedélyben kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén – 1/1 arányban, - az 1. pontban körülírt Mezőtúr, külterület **01147/3 hrsz alatt felvett ingatlanra – bejegyzésre kerüljön**, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eladók tulajdonjoga, az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, a teljes vételár kifizetését követően. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, a teljes vételár kifizetését követően.

Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Dr. Berényi Zsófia Ágnes ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő javára 1/1 arányban, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék a már bejegyzett vezetékjogi teher változatlanul hagyása mellett. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a Bejegyzési engedélyt a vételár eladó részére történő maradéktalan megfizetését, valamint a teljesítés igazolását követően haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladók részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 20.§ 1. pontja és a 39. § alapján, a teljes vételár megfizetése esetén a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a **Kakuszi - Kutasi Szabina vevő** javára 1/1 arányban a tulajdonjog adásvétel jogcímen kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1. pontban megjelölt ingatlanra.

Birtokbaadás

9./ Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a birtokbaadás a mai nappal történik. A **vevő** a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, azzal, hogy az eladó kijelenti, hogy közüzemi tartozása nincs, és ezt okirattal igazolja a vételár kifizetéséig. A közüzemi mérőberendezések változásának bejelentésében felek kötelesek együttműködni. A kommunális adót a vevő 2027. január 01. napjától viseli. Az ingatlanban csak és kizárólag villanyszolgáltatás található. Eladók az Ingatlan birtokát a jelen szerződés megkötéskori tiszta állapotban kötelesek vevőre átruházni annak tartozékaival együtt, működőképes, rendeltetésszerű állapotban.

Alexander Markus Vogel eladó 1. **Sandra Corinna Gellner eladó 2.**

Kakuszi -Kutasi Szabina vevő

Tanú 1.
Név: László Beáta
Cím: 5400. Mezőtúr. IV. utca 28.
Szig. szám: (....
Aláírás:

Tanú 2.
Név: Máté-Bíró Ildikó
Cím: 5400. Mezőtúr, Ifjúsági lakótelep 6. 2. em. 1.
Szig. szám: 8
Aláírás:

Vevő a birtokátruházás napjától jogosult az Ingatlant használni és hasznosítani, és viseli a kárveszélyt. A birtokbaadáskor felek a közüzemi óraállásokról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyet az **eladók** és **a vevő** is **aláírnak.** A közüzemi mérőberendezések változásának bejelentésében felek kötelesek együttműködni.
Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan közműtartozásairól, illetve, hogy az egyes közműszolgáltatások kinek a nevén vannak nincs információja, amennyiben tartozás van, az a tulajdoni lapra nincs ráterhelve. Vevő kijelenti, hogy a közműórák átírását külön – okiratszerkesztő ügyvéd közreműködése nélkül – intézi, ezzel, illetve azzal összefüggésben, hogy van-e fennálló közműtartozás okiratszerkesztő ügyvédet semmiféle felelősség nem terheli.

10./ Szerződő felek megbízást adnak **Dr. Berényi Zsófia Ágnes**, 5400 Mezőtúr, Damjanich u. 1. sz. alatti ügyvédnek, nyilvántartási száma és kamara megjelölése 09-029893, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi kamarai anyakönyvi sorszám: 422., ügyvédi igazolvány száma: Ü-118101., KASZ szám:36057512, hogy jelen szerződéssel összefüggően őket adásvételi szerződés, **ellenjegyzésére és az okirat elkészítésre**, továbbá, hogy eljáró ügyvéd feleket az ügyvédi törvény szerinti teljes jogkörrel képviselje, valamennyi földhivatali, illetékkiszabási eljárásban csak és kizárólag a B400E – as adatlap kitöltésében képviselje, aki a megbízást elfogadja. Felek megbízzák és meghatalmazzak Dr. Berényi Zsófia Ágnes ügyvédet az Ingatlan tulajdonjog változásának, így különösen vevői jog bejegyzése, vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, eladók tulajdonjogának törlése érdekében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, szükséges határozatok beszerzése érdekében az adásvételi szerződés teljesítésbe menéséig az illetékes hatóságok előtt eljárjon. Felek meghatalmazzák Dr. Berényi Zsófia Ágnes ügyvédet, hogy jelen ügylettel összefüggésben szükségessé váló tulajdoni lapokat lekérjen. Dr. Berényi Zsófia Ágnes meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

11./ Jelen szerződés szerkesztésével összefüggő valamennyi költséget, földhivatali eljárási díjat, illetéket a vevő viseli.

12./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket, hogy a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (a továbbiakban: JÜB) által Felek személyazonosságáról teljeskörűen szükséges megbizonyosodni. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd lekéri az igazolványaik alapján személyi adataikat, amelyhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak. Szerződő felek ugyancsak tudomásul veszik azon tájékoztatást, hogy amennyiben, eljáró ügyvéd eltérést lát a személyi okmányaik, és a lekért adatok között, indokolt esetben be kell jelentenie ezen eltérést az illetékes hatóságnál.

13./ Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította. A felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a pénzmosási szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt – a pénzmosási szabályzat I. számú mellékletében foglalt – nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Felek külön-külön is saját maguk nevében kijelentik, hogy a jelen jogügylet nem valósit meg a pénzmosás tilalmába ütköző cselekményt.

14./ Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen Szerződéshez, valamint Adásvételi Szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott, különösen a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelhet.

15./A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján Mezőtúr Város Önkormányzata helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be önkormányzati rendeletet. Az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

16./ Szerződő felek jelen szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják és a szerződéssel kapcsolatos tájékoztatást tudomásul vették. Kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadottakat teljes terjedelemben tartalmazza.

Alexander Markus Vogel eladó 1. **Sandra Corinna Gehnen eladó 2.**

Kakuszi-Kutasi Szabina vevő

Tanú 1.
Név: László Beáta
Cím: 5400. Mezőtúr. IV. utca 28.
Szig. szám: 0
Aláírás:

Tanú 2.
Név: Máté-Bíró Ildikó
Cím: 5400. Mezőtúr Ifjúsági lakótelep 6. 2. em. 1.
Szig. szám: 8
Aláírás:

17./Szerződő felek közül a vevő magyar állampolgár, az eladók német állampolgárok, szerződéskötési képessége annyiban korlátozott, hogy eladók magyar nyelvet nem beszélik, magyarul írni, olvasni nem tudnak, a Ptk. 6:7. § (4) bekezdése alapján jelen szerződést aláíró két tanú együttesen kijelentik, hogy annak tartalmát a tanúk eladóknak megmagyarázták. Eladók kijelentik, hogy a nem általuk írt okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt írták alá. Eladók rögzíti, hogy az Európai Unió Tagállamának állampolgárai.

18./ Sandra Corinna Gehnen eladó 2. meghatalmazza Alexander Markus Vogel eladó 1.-et, hogy őt a a Mezőtúr, külterület 01147/3 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozó kifüggesztési, közigazgatási jóváhagyási eljárásban képviselje, továbbá a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet aláírja, aki a megbízást elfogadja.

Rendelkezések

19./ Az eladók szavatolják, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlan, a már bejegyzett vezetékjogi terhen felül, per-, teher-, költség és igénymentes. közüzemi díjhátralék nem terheli. 176 / 2008. (VI.30.) Korm. számú rendelet szerint az eladó az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt elkészíttette, melynek száma:HET-1044-2647, energetikai besorolása: I , hasznos alapterülete: 60 m2. Eladók a vevő részére az energetikai tanúsítvány átadták, aki annak átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Az eladók kijelentik, hogy sem a szerződés aláírásakor, sem pedig azt megelőzően nem tudtak az ingatlan környezetét érintő olyan hátrányos tényről, körülményről, amely megítélésük szerint a vevő vételi szándékát lényegesen befolyásolhatná, és amelyről az együttműködési kötelezettség alapján kötelesek a vevőt tájékoztatni.

Az eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és/vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher és/vagy harmadik személy jogosultsága (pl. bérleti jog) az eladók tudomása szerint nem áll fenn, ilyen terhet és/vagy jogosultságot ők maguk nem alapított és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig ilyenek, valamint ilyeneknek a jogalapja nem is fog keletkezni. Az eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy nem tudnak olyan ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogról vagy igényről, amely meghiúsítaná vagy csorbítaná a vevő tulajdonszerzését.

Az eladók elismerik, hogy teljes kártérítési felelősséggel tartoznak abban az esetben, ha a jogszerzés szempontjából jelentős tényt szándékosan elhallgatnak. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semmilyen polgári jogi jogvita - különös tekintettel a szomszédjogi vitára - nincs folyamatban. Az eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, illetve az ingatlan zavartalan, használatát akadályozná, vagy korlátozná, vagy a birtokbaadás időpontjáig az ilyen jogok megszűnnek, ilyen jogot ők maguk nem alapítottak.

Szavatosság

20./Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, tisztában van annak előnyeivel és hátrányaival. Az ingatlan úgy képezi a jelen szerződés tárgyát, ahogyan az adásvétel időpontjában áll, minden hibájával és hiányosságával együtt. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett, használt, korának megfelelő, szerződéskötéskori állapotában a szerződés teljesítésként elfogadja.

21./Eladók kijelentik hogy az ingatlan műszakilag megfelelő állapotban van. Eladók egyébiránt tájékoztatta a vevőt az ingatlannal kapcsolatos minden lényeges körülményről. Eladók kijelentik, hogy az ingatlant a vevő által ismert és megtekintett állapotban adják el.

22./Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan, sem igazgatásrendészetileg természetes személy lakóhelyeként, sem cégjogi értelemben gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsen bejegyezve.

23./ Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak a hatályos adó és illeték jogszabályi rendelkezésekről, az arra vonatkozó ügyvédi kioktatást tudomásul vették. Vevő kijelentik, hogy a tulajdonjog bejegyzésével, valamint a szerződés elkészítésével kapcsolatos valamennyi költséget, visszterhes vagyonszerzési illetéket vevő köteles viselni. Eladók adó fizetési kötelezettségére a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (SZJA) szabályai az irányadóak.

Alexander Markus Vogel eladó 1. **Sandra Corinna Gehnen eladó 2.**

Kakuszi-Kutasi Szabina vevő

Tanú 1.
Név: László Beáta
Cím: 5400. Mezőtúr, IV. utca 28.
Szig. szám:
Aláírás:

Tanú 2.
Név: Máté-Bíró Ildikó
Cím: 5400. Mezőtúr, Ifjúsági lakótelep 6. 2. em. 1.
Szig. szám:
Aláírás:

24./ Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában semmilyen rejtett hibáról, amely az ingatlan állagát, annak rendeltetésszerű használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozza, nincs tudomásuk. Eladók kijelentik és egyben szavatolnak azért, hogy az ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezi és az ingatlan nem szolgál lakóhelyül házastársnak, vagy volt házastársnak, élettársnak vagy volt élettársnak, így a Ptk. 4:48§ illetve a 4:77 § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség, továbbá a bíróság a 4:94§ szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs és annak megindítására nincs is kilátás.

25./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vételárának megállapítására a vonatkozó forgalmi és értékviszonyok figyelembe vétele mellett került sor. Szerződő Felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, melyre figyelemmel a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni. A Felek kijelentik, hogy a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuknak megfelelően került megállapításra.

26./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy „Az összekötő és felhasználói berendezésekről,valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet" 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjai értelmében f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő fa) bérbeadáskor és fb) tulajdonosváltáskor. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram-védelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram- védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Az NGM rendelet értelmében tulajdonosváltáskor mindig kötelező a felülvizsgálat (ha van FI relé ha nincs) - hacsak nem áll rendelkezésre 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat). Felek az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul veszik. Eladó 2026. május 11. napján a villamos biztonsági felülvizsgálatot elkészítették melyt a mai napon átadtak a vevő részére, aki annak átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladók az energetikai tanúsítványt elkészítették, melynek száma: HET-1044-2647, energetikai besorolása „I". hasznos alapterülete 60 m2. Az elkészített energetika tanúsítványt az eladók átadták a vevő részére.

27./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket, hogy a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (a továbbiakban: JÜB) által Felek személyazonosságáról teljeskörűen szükséges megbizonyosodni. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd lekéri az igazolványaik alapján személyi adataikat, amelyhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak. Szerződő felek ugyancsak tudomásul veszik azon tájékoztatást, hogy amennyiben, eljáró ügyvéd eltérést lát a személyi okmányaik, és a lekért adatok között, indokolt esetben be kell jelentenie ezen eltérést az illetékes hatóságnál

28./ Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította. A felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a pénzmosási szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt – a pénzmosási szabályzat I. számú mellékletében foglalt – nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Felek külön-külön is saját maguk nevében kijelentik, hogy a jelen jogügyfet nem valósít meg a pénzmosás tilalmába ütköző cselekményt. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen Szerződéshez, valamint Adásvételi Szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott, különösen a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Alexander Markus Vogel eladó 1. **Sandra Corinna Gehnen eladó 2.**

Kakuszi -Kutasi Szabina vevő

Tanú 1.
Név: László Beáta
Cím: 5400. Mezőtúr. IV. utca 28.
Szig. szám:
Aláírás:

Tanú 2.
Név: Máté-Bíró Ildikó
Cím: 5400. Mezőtúr, Ifjúsági lakótelep 6. 2. em. 1.
Szig. szám:
Aláírás:

29./Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A§.§-a alapján eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a https://e-bejelento.gov.hu címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásaik átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

31./ Szerződő felek jelen szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják és a szerződéssel kapcsolatos tájékoztatást tudomásul vették. Kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadottakat teljes terjedelemben tartalmazza.

Mindek hiteléül jelen szerződést felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt felolvasás és megmagyarázás után, személyazonosságuk hitelt érdemlő igazolásával egyidejűleg saját kezűleg írták alá.

Kelt, Mezőtúron, 2026. október 09.

Alexander Markus Vogel eladó 1. **Sandra Corinna Gehnen eladó 2.**

Kakuszi-Kutasi Szabina vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Ellenjegyzés helye és ideje: Dr. Berényi Zsófia Ágnes ügyvéd, Iroda címe: 5400, Mezőtúr, Damjanich u. 1. Az ellenjegyzés időpontja: Mezőtúr, 2026. október 9.Dr. Berényi Zsófia Ágnes
KASZ szám:36057512

Tanú 1.
Név: László Beáta
Cím: 5400. Mezőtúr. IV. utca 28.
Szig. szám:
Aláírás:

Tanú 2.
Név: Máté-Bíró Ildikó
Cím: 5400. Mezőtúr. Ifiúsági lakótelep 6. 2. em. 1.
Szig. szám:
Aláírás:

Iktatószám: TUR/10521/2026.
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 03.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 10.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 10.
utolsó napja: 2026. 12. 09. e határidő jogvesztő
Levétel napja:
A kifüggesztés nem minősül az adásvételi/haszonbérleti szerződés közlésének.

.....
aláírás