

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

mely létrejött egyrészről

Sipos Tibor István

tulajdoni hányad : 1/2

Szül. név: .

Szül. helye, ideje: .

Anyja neve: .

Személyazonosító igazolvány: .

Személyi azonosító: .

Lakcím: 6771 Szeged, Szerb utca 133.

Adóazonosító jel: .

magyar állampolgár

mint eladó (a továbbiakban: eladó)

Kissné Sipos Rózsa

tulajdoni hányad : 1/2

Szül. név: .

Szül. helye, ideje: .

Anyja neve: .

Személyazonosító igazolvány: .

Személyi azonosító: .

Lakcím: 6723 Szeged, Brüsszeli körút 23 /2.

Adóazonosító jel: .

magyar állampolgár

mint eladó (a továbbiakban: eladó)

2024. SZEPTEMBER 09.

546684

hatósági irathoz

másrészről

Bodó Ferenc

szül. név: .

szül.: .

anyja neve: .

lakcím: 6756 Tiszasziget, Kolozsvári u.a 28/A.

személyi azonosító: .

adóazonosító jel: .

magyar állampolgár

őstermelői regisztrációs szám: .

MVH regisztrációs szám: .

Kamarai nyilvántartási szám: .

mint vevő (a továbbiakban: vevő)

között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

Kifüggesztés időpontja: 2024. 10. 17.
Közlés kezdő napja: 2024. 10. 18.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2024. 11. 16. Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: .

jegyző

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Az eladók fent írt arányú közös tulajdonát képezi az **Újszentiván külterület 067/6 hrsz.** alatt bejegyzett, 1726m2 alapterületű, szántó megjelölésű, 1. min osztályú, 8,09 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.
2. A szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók a vevő részére eladják, a vevő pedig megvásárolja az **Újszentiván külterület 067/6 hrsz.** alatt bejegyzett, 1726m2 alapterületű, szántó megjelölésű, 1. min osztályú, 8,09 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát valamennyi természetes és törvényes tartozékával és alkotórészeivel együtt (a továbbiakban: Ingatlan).
3. Az eladók feltétel nélkül szavatossággal tartoznak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az Eladók a törvényes következmények terhe mellett kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartásba bejelentett, sem azon kívüli igénye nincs, az Ingatlan nem áll per alatt és annak későbbi megindítása, illetve megterhelése a jelen szerződés megkötését megelőző eladói kötelezettségvállalás körében kizárt.

Szeged, 2024. szeptember 05.

A jelen okiratot készítettem
és azt 2024. szeptember 05.
napján Szegeden ellenjegyzem:

Sipos Tibor István
eladó

Kissné Sipos Rózsa
eladó

Bodó Ferenc
vevő



4. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan házastársi, élettársi közös vagyon részét nem képezi, az Eladók az Ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyában kizárólagosan rendelkezni jogosultak.
5. Az Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a birtokba adásig az Ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonszerzését kizáró, korlátozó vagy azt a Vevő számára bármilyen szempontból terheesebbé tevő kötelezettséget nem vállalnak, az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személyekkel – a Vevő előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül - semmilyen megállapodást nem kötnek. Eladó szavatolja, hogy a birtokba adáskor nem lesz, és azt követően sem merül fel az Ingatlannak az Eladók – vagy érdekkörükbe tartozó személyek - általi birtoklásához kapcsolódó, illetve az alatt keletkezett költség, teher.
6. Az Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan jogszerű és kizárólagos tulajdonukat képezik, és minden olyan, jogszabály által megkívánt és egyébként általában elvárható intézkedést megfelelően megtesznek, amely a vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges. Az Eladók szavatolják, hogy a birtokba adáskor nem lesz, és azt követően sem merül fel az Ingatlannak az Eladók – vagy érdekkörükbe tartozó személyek - általi birtoklásához kapcsolódó, illetve az alatt keletkezett költség, teher.

II. A VÉTELÁR

7. Szerződő Felek az Újszentiván külterület 067/6 hrsz. alatt bejegyzett, 1726m² alapterületű, szántó megjelölésű, 1. min osztályú, 8,09 AK értékű Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának vételárát **200.000.- Ft, azaz kettőszázezer forint összegben határozzák meg.**
8. A vevő az Ingatlan vételárát a jelen adásvételi szerződésben foglalt jogügylet tekintetében a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül kezdeményezett átutalás útján köteles kifizetni az Eladók részére akként, hogy 100.000,- azaz egyszázezer Ft összeget Sipos Tibor István Magyar Államkincstárnál vezetett 10028007-93489306-01258213 számú bankszámlaszámára, további 100.000,- azaz egyszázezer Ft összeget Kissné Sipos Rózsa Magyar Államkincstárnál vezetett 10028007-93489306-06962313 számú bankszámlaszámára utalja.
9. A Vevő kijelenti, hogy a vételár jogszerű forrásból származik. Az Eladók felelősséggel tartoznak az általuk megadott, és az eljáró ügyvéd által a jelen okiratba foglalt bankszámlaszámok helyességéért.
10. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a 8. pontban megadott bankszámlákon jóváírásra kerültek. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók és a Vevő egyaránt előteljesítésre jogosultak.

III. ELŐVÁSÁRLÁS, ÉRVÉNYESSÉG

11. A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18.§ 1) bekezdés e.) pontja** alapján elővásárlási joga áll fenn az Ingatlanra, tekintettel arra, hogy olyan földműves, 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.

Szeged, 2024. szeptember 05.

A jelen okiratot készítettem
és azt 2024. szeptember 05.
napján Szegeden ellenjegyzem:

Sipos Tibor István
eladó

Kissné Sipos Rózsa
eladó

Bodó Ferenc
vevő



12. A szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, miszerint jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényben előírtaknak megfelelően az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia.
13. Jelen szerződés létrejöttének, érvényességének feltétele a hivatkozott hatósági jóváhagyás, illetve, hogy a törvényes elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal ne éljenek.

IV. A TULAJDONJOG ÁTVEZETÉSE, BIRTOKBAADÁS

14. Az Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban írt ingatlan tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják. Az Eladók a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelmet az **Inytv 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján az illetékes körzeti földhivatal függőben tartsa**, vegye nyilvántartásba a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapos határideig.
15. Az Eladók külön okiratban (Bejegyzési engedély) feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az **Újszentiván külterület 067/6 hrsz.** alatt bejegyzett, 1726m² alapterületű, szántó megjelölésű, 1. min osztályú, 8,09 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjogot a Vevő javára 1/1 arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.
16. Az Eladók ezen Bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kötelesek letétbe helyezni az okiratot szerkesztő ügyvédnél. A letéteményes a letétbe helyezett okiratot az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jogosult és köteles 3 munkanapon belül felhasználni azzal a feltétellel, hogy az Eladók a teljes vételár átvételét a letéteményes felé igazolták.
17. Amennyiben az Eladók a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül nem adják át a letéteményesnek a Bejegyzési engedély felhasználására vonatkozó nyilatkozatot, a letéteményes jogosult és köteles a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyt felhasználni, amennyiben a Felek bármelyike hitelt érdemlő módon, teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolja a teljes vételár Eladók részére történő megfizetését.
18. Az Eladó az Ingatlant a vételár hiánytalan átvételének napjától számított 8 napon belül köteles a Vevő birtokába bocsátani.

V. NYILATKOZATOK

19. Az Eladó a Földforgalmi törvény 15/A § alapján tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlanok érvényes földhasználati jogviszonnyal terheltek módosított haszonbérleti szerződés alapján 2044. április 30. napjáig, melynek alapján a haszonbérlet gazdasági évente 100.000,- Ft/ha összegű haszonbér fizetésére köteles utólag átutalás útján tárgyév december 31. napjáig azzal, hogy a haszonbér összege 2024. 12. 31. napját követően minden évben emelkedik a KSH által az adott évre megállapított fogysztói árindex mértékével.

Vevő nyilatkozik, hogy mivel a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése értelmében az ingatlan érvényes földhasználati jogviszonnyal terhelt, illetve harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre vállalja a jelen okirat 24. pont első bekezdésében foglalt kötelezettségeket.

20. A felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési, tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs. A szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlan a 176/2008. (VI.30.) Korm.r. hatálya alá nem tartozik.
21. A vevő nyilatkozik, hogy

Szeged, 2024. szeptember 05.

A jelen okiratot készítettem
és azt 2024. szeptember 05.
napján Szegeden ellenjegyzem:

Sipos Tibor István
eladó

Kissné Sipos Rózsa
eladó

Bodó Ferenc
vevő



- a Földforgalmi törvény 5.§ 2. pontjában foglaltaknak megfelelően **természetes személynek**, az 5.§ 7. pontjában foglaltaknak megfelelően **földművesnek** minősül. A földműves nyilvántartásban az **Szegedi Járási Földhivatal által 510184/2/2014.04.18. számú** határozatával került bejegyzésre.
- a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bek e.) pont szerint olyan földműves, 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.
- az adásvételi szerződésben körülírt tulajdonszerzésével nem lépi át a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésben meghatározott földszerzési, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2)-(3) bekezdésében megállapított birtokmaximumot. A Vevő a 109/1999. (XII.29.) Fvm. rend. 68/C. §-ában rögzítetteknek megfelelően kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

22. A vevő a Földforgalmi törvény 13-15 §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy

- vállalja, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) bek.-ben foglaltaknak megfelelően 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 a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- A vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen pontban felsorolt nyilatkozatok nem felelnek meg a valóságnak, úgy az büntetőjogi és anyagi következményekkel jár.

IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

23. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést közölni kell a Földforgalmi törvény, valamint a 474/2013. (XII.12) Korm. rendeletben, és a 2013. évi CCXII. törvény szerint felsorolt elővásárlásra jogosultakkal az illetékes jegyző útján, valamint meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv és az Agrárkamara részére jóváhagyás céljából.
24. A felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos jogaikat és kötelezettségeiket, így különösen a jelen jogügylethez kapcsolódó adó- és illetékszabályokat eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján megismerték, azokról részletes és teljes tájékoztatást kaptak, és azt magukra nézve kötelezőnek tekintik. Vevő az 1./ pontban nevezett mindkét ingatlanra igénybe veszi az **Itv. 26. § (1) bek. p)** pont szerinti illetékkedvezményt tekintettel arra, hogy a termőföldet a szerzést követő 5 éven belül nem idegeníti el és földműves erdőgazdálkodóként vállalja művelni.
25. A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseléssel, továbbá a 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv.-ben írt hatóságok előtti eljárásokban történő képviseléssel, b400

Szeged, 2024. szeptember 05.

A jelen okiratot készítettem
és azt 2024. szeptember 05.
napján Szegeden ellenjegyzem:

Sipos Tibor István
eladó

Kissné Sipos Rózsa
eladó

Bodó Ferenc
vevő



adatlap aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Molnár Mészáros és Gyura Ügyvédi Irodát (6721 Szeged, József A. sgt. 4., eljáró ügyvéd: Dr. Gyura Barbara). A szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi munkadíj a vevőt terheli. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével ezen meghatalmazást elfogadja.

26. Felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződésben önkéntesen megadott személyes adatokat a 24. pontban írt megbízott ügyvédi iroda a jelen szerződés szerinti megbízás teljesítése érdekében és céljából kezelje, és azokat a szükséges mértékben felhasználja. A Molnár, Mészáros és Gyura Ügyvédi Iroda a személyes adatokat a 2017. évi LIII. törvényben megállapított ideig köteles megőrizni. A személyes adatok kezelésének jogalapja a megbízás teljesítése, a jogszabály előírása, valamint a megbízott jogos üzleti érdekének a védelme.
27. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a Jogügyletek biztonsága (JÜB) és a Pénzmosási Szabályzat, valamint Adatvédelmi Szabályzat előírása szerint történő adatrögzítéshez, adatkezeléshez és az adatok határidőn belül történő megőrzéséhez. A Felek kijelentik, hogy ő maguk, közeli hozzátartozójuk vagy a velük szoros kapcsolatban álló személy(ek) kiemelt közszereplőnek nem minősülnek.
28. A Felek feljogosítják a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a Szerződésen - a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással - annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. A Felek saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfeleljenek, és azok a Szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.
29. Felek a jogaik gyakorlása, kötelezettségeik teljesítése során, a jelen szerződésük céljának elérése érdekében kötelesek jóhiszeműen eljárni, egymással együttműködni, a jelen szerződésben, illetve a jogszabályokban meghatározott jogokkal való visszaéléstől tartózkodni. A szerződő felek kifejezetten vállalják, hogy a jelen szerződés rendelkezéseinek teljesítéséhez szükséges valamennyi dokumentumot aláírják és valamennyi szükséges jogcselekményt, illetve nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek. Amennyiben a jelen szerződésben körülírt cél eléréséhez bármely fél részéről további eljárási cselekmény, nyilatkozat szükséges, úgy azt a felek kötelesek a másik fél kérésére 3 naptári napon belül megtenni.
30. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben egyebet rögzíteni nem kívántak, az üzleti akaratuknak mindenben megfelel, és egyben tényvázlatként is szolgál.
31. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a termőföldre vonatkozó más jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt alulírott helyen és napon aláírták, azt tényvázlatként elfogadják.

Szeged, 2024. szeptember 05.

A jelen okiratot készítettem
és azt 2024. szeptember 05.
napján Szegeden ellenjegyzem:

Sipos Tibor István
eladó

Kissné Sipos Rózsa
eladó

Bodó Ferenc
vevő



