



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

580077
2024 DEC 11

Amely létrejött egyrészről

Koch Dóra (születési név:

anya neve:

születési hely, idő:

személyi igazolvány szám:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

bankszámlaszám:

magyar állampolgár) 6726 Szeged, Traktor u. 33. szám alatti lakos, mint 1/1 tulajdoni hányad **eladó**,
másrészről

Vancsura Kornél (születési név:

anya neve:

születési hely, idő:

személyi szám:

adóazonosító jel:

személyi igazolvány száma:

agrárkamrai azonosítószám:

földműves regisztrációs szám:

magyar állampolgár) 6447 Felsőszentiván, Szent István u. 28/A szám alatti lakos,

mint 1/1 tulajdoni hányad **vevő**

között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1. A szerződés tárgya

1.1. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 1/1 arányban tulajdonosa a

- **Tiszasziget, külterület 0213/5 hrsz.** természetben „címképzési alatti” a) „kivett, mezőgazdasági üzemi terület” megnevezésű, 1725 m² területű, b) „szántó” megnevezésű, 10.346 m² területű, c) „szántó” megnevezésű, 704 m² területű, mindösszesen 12.775m² területű ingatlanak (**ingatlan1**) és az
- **Újszentiván, külterület 05/21 hrsz.** alatti „legelő” megnevezésű, 3.280 m² területű ingatlanak (**ingatlan2**).

1.2. Az ingatlan1-re a Takarékbank Zrt. (jogutód: MBH Bank Zrt.) javára 46.573.986.-Ft és járulécai erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, amelynek törlési engedélyét a jogosult kiadta, a törlési engedély jelen szerződéssel együtt a földhivatalhoz benyújtásra kerül.

1.3. Továbbiakban az ingatlanok per-, teher-, széljegy- és igénymentesek, aminek tényét az eladó tulajdoni lappal igazolja.

1.4. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló visszavásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

1.5. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanok nem képezik házastársi vagy egyéb közös vagyon részét, azokkal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni.

1.6. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanokon semmilyen közüzem nincs, így ezzel kapcsolatos tartozás sem áll fenn.

1.7. A felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy az NFK-nak, illetve másoknak a megjelölt ingatlanokra nézve elővásárlási joguk van, aminek az eljárásával kapcsolatban jelen szerződést szerkesztő ügyvédet bízák meg.

1.8. A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében földműves, de **elővásárlásra nem jogosult**.

2. Vételár

Az eladó ezennel eladja, a vevő pedig megvásárolja az általa megtekintett és ismert állapotban lévő, 1. pontban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **9.300.000.-Ft**, azaz **kilencmillió-háromszázezer forint** vételárért. A felek az ingatlan1 vételárát **8.300.000.-**(nyolcmillió-háromszázezer) forintban /ahol az a) alrészlet 300.000,- Ft, b) és c) alrészlet 8.000.000,- Ft/, az ingatlan2 vételárát **1.000.000.-**(egymillió) forintban határozzák meg, amely összegeket a vevő jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül átutalással fizet meg az eladó fent megjelölt számlájára.

3. Ingatlan-nyilvántartásra és letételre vonatkozó rendelkezések

3.1. A felek kéri az eljáró illetékes járási földhivatali osztályt, hogy az Inyvt. 47/A § (1) bekezdésének b) pontja alapján a vevő adásvétel jogcímen történő 1/1 arányú tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a teljes vételár kifizetéséig, a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig **tartsa függőben**.

Közös kezdő napja: 2024.12.24.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó

napja: 2025.01.19. Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Koch Dóra
eladó

Vancsura Kornél
vevő

Zádori Ügyvédi iroda
Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06
Banksz.: 11600006-00000001-96782762
KASZ: 36071614

Ellenjegyzem Szegeden, 2024. december 6. napján
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (KASZ: 36071614).



3.2. Az eladó, mint Letevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél, mint Letéteményesnél teljesítési letétbe helyezi a vevő, mint Jogosult javára szóló Tulajdonjog átruházási nyilatkozatot. Erre tekintettel jelen szerződést a felek egyben letéti szerződésnek is tekintik.

3.3. Letevő és Jogosult felhatalmazzák és kötelezik Letéteményest, hogy a Tulajdonjog átruházási nyilatkozatot ellenjegyezze, majd az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtsa a vételár hiánytalan kifizetését hitelt érdemlő módon igazoló eredeti okirat, így különösen az erről szóló átvételi elismervény vagy bankigazolás kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül.

3.4. Amennyiben Letevő vagy Jogosult az adásvételi szerződésben biztosított joguknál fogva elállnak az adásvételi szerződéstől (felbontás) és erről hitelt érdemlően érdemben tájékoztatják Letéteményest, Letéteményes köteles a nála letétbe helyezett Tulajdonjog átruházási nyilatkozat valamennyi eredeti példányát megsemmisíteni. Egyebekben Letevő a nyilatkozatot nem követelheti vissza, azzal nem rendelkezhet.

3.5. Letéteményes igazolja, hogy a Tulajdonjog átruházási nyilatkozatot letétbe vette, kijelenti, hogy a letét kezeléséért külön ellenértéket nem köt ki, a letéttel kapcsolatban egyéb költség nem merül fel. Nyilatkozik továbbá, hogy az ügyvédi iroda a letét őrzési feltételeinek megfelel.

3.6. Letéteményes nyilatkozik, hogy helyettes ügyvédként dr. Papp Erika egyéni ügyvéd (székhely: 6721 Szeged, Tisza L. krt. 18/A fsz.1., KASZ: 36066817) járhat el.

4. Termőföldekre vonatkozó rendelkezések

4.1. A vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerint **földművesnek minősül**, részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

4.2. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy mint **tulajdonos földhasználóként** be van jegyeztetve az Újszentiván, külterület 05/21 hrsz alatti ingatlanra. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásra irányuló szerződés hatóság jóváhagyáshoz kötött, úgy a földhivatal hivatalból jegyzi be a földhasználatot. Koch Dóra földhasználati joga hivatalból törlésre kerül a hatóság által, tekintettel arra, hogy jelen okiratról egyértelműen megállapítható, hogy a használatot a vevőnek átengedte.

4.2. A vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 10 – 15. §-ában foglalt feltételeknek megfelel:

- A vevő nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a Földforgalmi tv. 16. §-ában meghatározott földszerzési maximum, illetve a birtokmaximum mértékét nem haladja meg;

- a vevő vállalja, hogy a Földforgalmi tv. 13. §-ában foglalt rendelkezéseknek 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;

- a vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5. Birtokátruházás

Az ingatlan birtokának átruházása a teljes vételár kifizetésének napján esedékes. Az ingatlanokat az eladó a megtekintett állapotban, törvényes tartozékokkal és alkotórészekkel együtt adja át a vevőnek. A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokát a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruhazza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6. Vegyes és záró rendelkezések

6.1. A vevő tudomással bír arról, hogy ezen jogügylet kapcsán felmerülő költségek őt terhelik (illeték, földhivatali eljárási díj, ügyvédi díj).

6.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés kapcsán felmerülő adójogi rendelkezéseket ismeri, aminek részleteiről külön okiratban tájékoztatást kapott.

6.3. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készítsen, hozzájárulnak továbbá személyazonosságuknak és okmányaiknak Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez, valamint ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat az ügyvédi megbízás teljesítése keretében kezelje. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen

Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06
Banksz.: 11600006-00000001-96782762
KASZ: 36071614

jogügyletük, és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe.

6.4. 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 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 8 naptári napon belül kiadni.

6.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés módosítása a későbbiekben szükségessé válik, Felek azt akként módosítják, hogy az adásvétel teljesülését gátló körülmények elháruljanak. Felek megegyeznek, hogy jelen szerződés módosítása csak írásban, kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával érvényes.

6.6. A felek ezen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az abban esetlegesen tévesen feltüntetett személyi adatok és más elírások javításával, kiegészítésével, továbbá a Földhivatal felé történő eljárással és képvisellel – a NAV adatlap aláírásával és az ingatlant – illetve a telekalakítási eljárást megelőző ingatlant – terhelő jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésével együtt – a Zádori Ügyvédi Irodát, dr. Zádori Szabolcs ügyvédet (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 14., adószám: 19348034-1-06, kamarai lajstrom szám: Szegedi Ügyvédi Kamara 802.) bízák meg. Meghatalmazott ügyvéd ezen meghatalmazást elfogadja.

6.7. Szerződő felek és eljáró ügyvéd jelen szerződés kapcsán együttesen kéri, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemmel egyező ingatlan-nyilvántartási határozat esetén a tulajdonjog bejegyző határozat az illetékes földhivatal által közvetlenül szerződő felek részére kerüljön megküldésre az eljáró jogi képviselő egyidejű értesítése mellett.

6.8. Jelen szerződés nem szabályozott kérdéseiben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, jelen adásvételi szerződéshez az adatokat ők szolgáltatták, azok a valóságnak megfelelnek. Felek a fenti szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Szeged, 2024. december 6.

Koch Dóra
1/1 tulajdoni hányad eladó

Jancsura Kornél
1/1 tulajdoni hányad vevő

Ellenjegyzem Szegeden, 2024. december 6. napján
dr. Zádori Szabolcs ügyvéd (kamarai azonosító száma: 36071614),
továbbá nyilatkozom, hogy a letéteményesi feladatokat az okiratban szereplő feltételekkel elvállalom.

Zádori Ügyvédi Iroda
Dr. Zádori Szabolcs ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 14.
Adószám: 19348034-1-06
Banksz.: 11600006-00000001-90782762
KASZ: 36071614