

dr. Tóth István Péter  
 egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.

Mobil: (30) 548-9015

e-mail: iroda@drtip.hu

1 | oldal

2024 NOV 08

5786

## Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

**Ádok Ferencné született Juhász Dóra Viktória**

eladó, és

**Ádok Tamás Zoltán született Ádok Tamás Zoltán**

együtt: eladók),

másrészről

**Bálint Zoltán született Bálint Zoltán**

6723 Szeged, Róna utca 26/A. szám alatti lakos, mint *vevő* (továbbiakban: **vevő**) között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1.) Jelen adásvételi szerződéssel eladók eladják az 1/2-1/2 arányban osztatlan közös tulajdonukat képező

- **Szatymaz zártkert 1143 hrsz.** alatt felvett, a valóságban **6763 Szatymaz, Jánosszállási kertsor 434. szám** alatt található, kert művelési ágú, 1029 m<sup>2</sup> alapterületű, 2.23 Ak értékű és a

- **Szatymaz zártkert 1142 hrsz.** alatt felvett, a valóságban **6763 Szatymaz, Jánosszállási kertsor 435. szám** alatt található, kert és gazdasági épület megnevezésű, 896 m<sup>2</sup> alapterületű, 1.94 Ak értékű ingatlant a rajta található könnyűszerkezetes felépítménnyel együtt.

2.) Vevő a teljes körűen megtekintett állapotban 1/1 arányban megvásárolja az 1.) pontban körülírt ingatlanokat minden törvényes és természetes alkotórészével, tartozékával együtt.

3.) Szerződő felek az 1.) pontban körülírt szomszédos ingatlanok vételárát a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 19.§ (5) bekezdése alapján mindösszesen **5.050.000,-Ft, azaz Ötmillió-ötvenezer forintban** határozzák meg, amely összegből a **Szatymaz zártkert 1143 hrsz.** alatt felvett ingatlan értékét **2.525.000,-Ft**, míg a **Szatymaz zártkert 1142 hrsz.** alatti ingatlan értékét **2.525.000,-Ft** összegben jelölik meg.

Felek kijelentik, hogy a **Szatymaz zártkert 1142 hrsz.** alatti ingatlanon található **felépítmény** forgalmi értékét **525.000,-Ft**, míg a földrészlet értékét **2.000.000,-Ft** összegben jelölik meg. Vevő a vételár összegét az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére.

3.1. Vevő **jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően** önerőből megfizetett az eladók részére **500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint** vételár részt **foglaló** jogcímen oly módon, hogy ezen összeg az előszerződésben rögzített bankszámlákra került közvetlenül átutalásra.

Felek a foglaló jogi hatásával tisztában vannak, mely szerint amennyiben jelen szerződést teljesítik, úgy az átadott foglaló a vételárba beszámít, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Amennyiben az adásvételi szerződés vevőnek felróható okból hiúsulna meg, úgy vevő a foglaló összegét elveszíti, ha pedig az adásvételi szerződés eladóknak felróható okból hiúsulna meg, úgy eladók a kapott foglaló összegének kétszeresét kötelesek a vevőnek visszafizetni.

Szerződő felek megállapodnak arra nézve, hogy abban a nem várt esetben, ha jelen szerződés jóváhagyását bármely arra jogosult hatóság elővásárlásra jogosult személy hiányában is megtagadja, úgy az nem minősül egyik fél érdekkörében felmerülő, neki felróható meghíúsulási oknak, amelyre tekintettel a foglaló jogi hatását egyik fél sem érvényesítheti a másik féllel szemben. Eladók vállalják, hogy ebben az esetben a foglaló összegét a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának a megtagadásáról szóló határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 napon belül visszafizetik a vevő részére.

Eladók az 500.000,-Ft hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

3.2. Vevő a fennmaradó **4.550.000,-Ft, azaz Négymillió-ötszázötvenezer forint** vételár hátralékot a megyei mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen jogügyletre vonatkozó sikeres hatósági jóváhagyásának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követően **legkésőbb 5 napon** belül önerőből fizeti meg az eladók részére oly módon, hogy ezen összeg **Ádok Tamás Zoltán eladó** szám alatt vezetett bankszámlájára kerül közvetlenül átutalásra.

Ádok Ferencné  
 eladó

Ádok Tamás Zoltán  
 eladó

Bálint Zoltán  
 vevő

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER  
 EGYÉNI ÜGYVÉD  
 6725 Szeged  
 Szent Ferenc utca 8. földszint 5.  
 Asz.: 52439706-1-26  
 dr. Tóth István Péter  
 ügyvéd

**dr. Tóth István Péter**  
**egyéni ügyvéd**

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.  
Mobil: (30) 548-9015  
e-mail: iroda@drtip.hu

2 | oldal

3.3. Eladók a vételár ilyen módon történő megfizetéséhez jelen szerződés aláírásával is kifejezetten hozzájárulnak és azt saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Adók Tamás Zsolt eladó vállalja, hogy a bankszámlájára érkező vételár összegével tulajdoni illetőségük arányában elszámol az édesanyjával, Adók Ferencné eladóval.

3.4. A szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat közösen, az ingatlanok megtekintését követően kölcsönösen állapították meg, azt korrekt és reális piaci árnak tartják, amelyre tekintettel a jelen szerződést érintő, feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

4.) Eladók az alábbi szavatosság vállalási nyilatkozatokat teszik az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában:

4.1. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azt adó vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Kijelentik, hogy az ingatlanokra kívülálló harmadik félnek nincs földhasználati jogosultsága.

Eladók kijelentik továbbá, hogy nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az ingatlanok tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve.

4.2. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok jogszerű tulajdonosai, kijelentik továbbá, hogy az ingatlanok házastársi közös vagyon részét nem képezik egyik fél részéről sem.

4.3. Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint a Szatymaz zártkert 1142 hrsz. alatt felvett ingatlanon található gazdasági épület szabályszerűen feltüntetésre került az ingatlan-nyilvántartásban. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok tekintetében nincs tudomásuk olyan hibáról, amely az ingatlanok állagát, használatát, tulajdonjogát, akár jogilag, akár műszakilag korlátozná, akadályozná, továbbá eladóknak nincs tudomása egyéb olyan körülményről, építkezésről sem, amely a vevő vételi szándékát, illetve tulajdonszerzését befolyásolhatja vagy akadályozhatja.

4.4. Eladók vállalják, hogy az ingatlanok a birtokba adás napján is ugyanolyan állapotban lesznek, mint a vevő általi megtekintéskor, ide nem értve a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódást.

4.5. Eladók vállalják, hogy az ingatlanokat érintő vagy terhelő és a birtokba adás időpontja előtt keletkezett esetlegesen fennálló tartozásokat a birtokba adást követően legfeljebb 15 napon belül rendezik.

4.6. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanokon a vízellátás fűt kútról kerül megoldásra, továbbá mind a két ingatlan szabályos villany közműbekötéssel rendelkezik, de a villanyóra a Szatymaz zártkert 1142 hrsz. alatti ingatlanon kikötésre került, csak a Szatymaz zártkert 1143 hrsz. alatti ingatlan rendelkezik hiteles villanyórával.

4.7. Eladók szavatolják, hogy az ingatlanok nem állnak műemléki vagy más védettség alatt, illetve nem képezik örökségi vagy más jogvita tárgyát sem.

4.8. Eladók szavatolják, hogy az ingatlanok tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem hatósági, sem pedig más ilyen vagy hasonló jellegű eljárás, illetve ilyen eljárás megindítása nem fenyeget.

4.9. Eladók jelen szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot átadtak a vevőnek, illetve minden olyan, az ingatlanokkal kapcsolatos lényeges információról tájékoztatást adtak, amelyről tudomásuk van.

4.10. Eladók vállalják, hogy jelen szerződés aláírását követően a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az ingatlanokat semmilyen módon és jogcímen nem terhelik meg. Kijelentik továbbá, hogy nem kötnek (nem is kötöttek) előszerződést vagy végleges adásvételi szerződést, nem írtak/írnak alá szándéknyilatkozatot, nem tettek/tesznek joglemondást, nem vállaltak/vállalnak egyéb olyan kötelezettséget és harmadik személy javára nem biztosítottak/biztosítanak olyan jogot, amely az ingatlanok tekintetében a vevő tulajdonszerzését, illetve az ingatlanok zavartalan és kizárólagos használatát egyéb okból akadályozza, korlátozza vagy kizárja.

4.11. Eladók tájékoztatják vevőt, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény (Földforgalmi törvény) 18.§ (1)-(4) bekezdésében meghatározott személyeknek elővásárlási joga áll fenn az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában, amelyre tekintettel hirdetményi úton történő közlési kötelezettség és hatósági jóváhagyás beszerzése iránti eljárás terheli a feleket. Ezen eljárás teljes körű lefolytatásának az időtartama minimum 120 nap.

4.12. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a fentiekben részletezett kijelentésekkel, szavatossággal vállalkozással összefüggésben harmadik személy a vevővel szemben igényt érvényesít vagy követelést támaszt, az alól a vevőt haladéktalanul mentesítik, illetve a vevő jogerősen megítélt kárait haladéktalanul megtérítik.

Ádok Ferencné  
eladó

Ádok Tamás Zoltán  
eladó

Bálint Zoltán  
vevő

**DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER**  
EGYÉNI ÜGYVÉD  
6725 Szeged  
Szent Ferenc utca 8. földsz. 5.  
Asz. 362438706-1-26  
dr. Tóth István Péter  
ügyvéd

dr. Tóth István Péter  
egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.  
Mobil: (30) 548-9015  
e-mail: iroda@drtip.hu

3 | oldal

5.) Felek megállapodnak, hogy az ingatlanok kiürített, művelésre alkalmas állapotban történő birtokba adására *legkésőbb a teljes vételár megfizetésének a napján* kerül sor. Vevő a birtokba adástól kezdve szedi az ingatlanok minden hasznát és viseli a terheit. A kárveszély viselési kötelezettség a birtokba adással száll át a vevőre.

6.) Eladók a tulajdonjogát *fenn tartják*, és akkor adják végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy vevő javára az ingatlanok tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, amikor részükre a teljes vételár megfizetésére került.

Fentiekre tekintettel szerződő felek ezúton kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a vevő tulajdonjogának bejegyzését az Inyvtv. 39.§ 3) bekezdés f) pontja és az Inyvtv. 47/A§ (1) bekezdés b) pontja alapján *tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb 6 hónapig.*

6.1. Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatukat 5 egymással egyező eredeti példányban.

Eladók feljogosítják és egyben kötelezik letéteményest, hogy ezen okiratot a teljes vételárnak a megfizetését és annak általuk az [iroda@drtip.hu](mailto:iroda@drtip.hu) e-mail címre történő írásos visszaigazolását követő 5 munkanapon belül nyújtsa be a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-hez a tulajdonjog átjegyzése érdekében.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben eladók ezen értesítési kötelezettségüknek a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül nem tesznek eleget, úgy letéteményes ügyvéd a vevő által bemutatott és a teljes vételár megfizetésének megvalósulását megerősítő írásos igazolása alapján is jogosult eljárni a tulajdonjog átjegyzése érdekében az illetékes Földhivatal előtt.

7.) A szerződő felek cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll.

7.1. Vevő a 2013. évi CXXII. Törvény (Földforgalmi törvény) alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Nyilatkozom arra nézve, hogy a tulajdonszerzésem nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésében írt területi korlátozásba. Kijelentem, hogy a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagysága jelen szerződést is figyelembe véve sem éri el az 1 hektár mértéket.

- Nyilatkozom arra nézve is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.

Kötelezettséget vállalom arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítom meg, és

b) annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Törvény 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítését vállalom.

- Nyilatkozom arra nézve, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díj tartozás).

- Nyilatkozom arra nézve is, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül jogerősen nem állapították meg velem szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

- Nyilatkozom arra nézve, hogy a 2013. évi CXXII. törvény. 5.§ 7. pontja alapján *nem minősülök földművesnek.*

- Nyilatkozom arra vonatkozóan is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/CS-ban foglalt *részarány tulajdonnal nem rendelkezem.*

8.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanok eladásával járó költségek (pl. tulajdoni lapok árai stb.) eladókat, míg a vétellel járó minden kiadás (földhivatali bejegyzés díja, ügyvédi munkadíj stb.) a vevőt terheli.

8.1. Felek tudomással bírnak az adó-, és illetékfizetési kötelezettségüket illetően.

Erre figyelemmel tudomással bírnak arról, hogy főszabály szerint vevőnek a vétel, után 4%-os visszterhes vagyónátruházási illeték, míg eladóknak az értékesítés után 15%-os személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége keletkezik a Nemzeti Adó- és Vámhivatal irányába.

Ádok Ferencné  
eladó

Ádok Tamás Zoltán  
eladó

Bálint Zoltán  
vevő

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER  
EGYÉNI ÜGYVÉD  
6725 Szeged  
Szent Ferenc u. 8. fsz. 5.  
Aszt. 52439706/1-26  
dr. Tóth István Péter  
ügyvéd

dr. Tóth István Péter

egyéni ügyvéd

Iroda: 6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5.

Mobil: (30) 548-9015

e-mail: iroda@drtip.hu

4 | o l d a l

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy adó- és illetékfizetési kötelezettségüket illetően részletes tájékoztatást a NAV Ügyfélszolgálatán kaphatnak.

9.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései, illetve a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

10.) Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi törvényben foglalt kötelezettségének teljesítése végett az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készített és az így rögzített személyes adatokat a jogszabályban meghatározott ideig megőrzi. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik továbbá, hogy jelen szerződéshez az adatokat ők szolgáltatták valamint jelen jogügyletük, és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe.

11.) A szerződő felek megbízzák Dr. Tóth István Péter egyéni ügyvédet (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ-: 36070416) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a hirdetményi, a hatósági engedélyeztetési eljárásbeli, illetve az illetékes földhivatal előtti képvisellel, aki a megbízást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével is elfogadja. Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

12.) 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 5 munkanapon belül kiadni.

Jelen szerződést a felek felolvasás és közös értelmezés után, mint akarattal mindenben egyezőt minden külső kényszertől és fenyegetéstől mentesen, az ügylet kockázati tényezőit teljes körűen megismerve, a feltett jogi természetű kérdéseiknek a részletes megválaszolását követően okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják azzal, hogy egyebet rögzíteni nem kívánnak.

Szeged, 2024. november 04.

Ádok Ferencné  
eladó

Ádok Tamás Zoltán  
eladó

Bálint Zoltán  
vevő

Alulírott, dr. Tóth István Péter egyéni ügyvéd (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ-: 36070416, kamarai lajstromszám: 867.) kijelentem, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést a felek előttem saját kezűleg írták alá a szerződés keltezésének időpontjával megegyező napon, amely alapján jelen megállapodást ellenjegyzem Szegeden, 2024. november 04. napján.

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER  
EGYÉNI ÜGYVÉD  
6725 Szeged  
Szent Ferenc u. 8. fszt. 5.  
Asz.: 52439706-1-26

DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER  
EGYÉNI ÜGYVÉD  
6725 Szeged  
Szent Ferenc u. 8. fszt. 5.  
Asz.: 52439706-1-26

A kifüggesztés napja: 2025. év 01. hó 03. nap

A közlés kezdőnapja: 2025. év 01. hó 04. nap

A határidő utolsó napja: 2025. év 01. hó 03. nap

Ez a határidő jogvesztő.



DR. TÓTH ISTVÁN PÉTER  
EGYÉNI ÜGYVÉD  
6725 Szeged  
Szent Ferenc u. 8. fszt. 5.  
Asz.: 52439706-1-26