

Dr. Bezdán Anikó Judit

Ügyvéd

6720, Szeged, Vár u.2.

Tel.:06-20-4332-172. e-mail: ugyved@drbezdán.hu

2025 MÁRC 18.

515627

személy irathoz

Adásvételi szerződés

amely az alulírott helyen és időben egyrészről: Szurov Tibor (szül. neve: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] született: [REDACTED] lakóhely: 1028, Budapest 02, Arad utca 8., szig.sz.: [REDACTED] személyi száma: [REDACTED] azonosító jel: [REDACTED] magyar állampolgár) tulajdonos Eladó és Szabó Géza (születési neve: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] született: [REDACTED] lakóhely: 6726, Szeged, Alsó-kikötő sor 6. 6.em.32., személyi igazolvány szám: [REDACTED] szig.sz.: [REDACTED] azonosító jel: [REDACTED] magyar állampolgár, nem földműves) Vevő között a mai napon az alábbi tartalommal:

1./ Az eladó 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonában áll a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály I-nél Szeged III. Kerület zártkert 39539. hrsz. alatti kert megjelöléssel fellelhető 2. min. osztályú, 398 m2 nagyságú 1,87 AK értékű ingatlan, körülírható címmel nem rendelkező zártkert, a felek által ismert és megtekintett állapotban, amely ingatlan a Földforgalmi Tv. 2013.évi CXII. tv. értelmében termőföldnek minősül. Az ingatlan per, teher, igény, és széljegymentes, bejegyzett földhasználója nincs.

2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra adásvételi szerződést kötnek, megerősítve, hogy az eladó eladja és a vevő 1/1-ed tulajdoni hányad arányban, megvásárolja adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírt ingatlant megtekintett állapotban adásvétel jogcímén. Az Eladó részéről az ingatlan értékesítését semmi nem befolyásolja, a jelen szerződést saját akarat elhatározásából, befolyásmentesen köti meg a vevővel. Felek rögzítik továbbá, hogy az előbbiekre tekintettel az Ingatlan birtokában jelenleg kizárólag az eladó van, azt nem birtokolja, nem hasznosítja és nem használja a vevő.

3./ Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan általános állapota megfelel az Ingatlan korának és az eddigi rendeltetészerű használatnak.

4./ Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra magánszemélytől vagy hitelintézettől kölcsönt nem vett fel, azt más módon nem terhelte meg, harmadik személynek biztosítéknak nem adta. Eladó kijelenti, hogy szavatosságot vállalt azért, hogy a tulajdon-, illetve a birtokátruházásig, az Ingatlant semmilyen módon nem terheli meg.

5./ Felek rögzítik, hogy az 1.pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet rendelkezései szerint energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

6./ Szerződő felek a jelen okirat 1. pontjában megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni arányának a vételárát 700.000. Ft (HUF) - azaz Hétszázezer magyar forint - összegben határozzák meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárát értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a Felek a Vételár összegének megállapításánál figyelembe vették. Szerződő felek egyezően adják elő, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát mindösszesen 700.000.- Ft-ot azaz Hétszázezer forintot a Vevő úgy fizeti meg az Eladó részére, hogy az Eladó nyilatkozik, hogy a Vevő kötelezi magát arra, hogy az Eladó Szurov Tibor számára az okiratot készítő ügyvéd letéti számlájára Dr. Bezdán Anikó Judit nevén az Erste Bank Nyrt-nél vezetett 11600006-00000000-48820411. bankszámla számra a jelen szerződés aláírását és az adásvételi szerződés végleges hatósági jóváhagyását követően a hatósági jóváhagyó határozat kézbesítését követő 3 munkanapon belül átutalja a teljes vételár összegét 700.000. ft-ot hiánytalanul, letétet kezelő ügyvéd köteles az Eladó utasítása szerint a beékező vételárát számára ki/megfizetni a kapcsolódó költségek viselése mellett. A jelen szerződéskötéssel egyidejűleg Vevő által ügyvéd felé megfizetett munkadíját 40.000.ft-ot annak a szerződésnek kell rendeznie, akivel a jelen jogügyletet a hatóság véglegesen határozatával jóváhagyta, igazolt számla ellenében.

Kelt: Szeged, 2025. év március hónap 14. nap

Szurov Tibor Eladó

Szabó Géza Vevő

Ellenjegyzem: Szeged, 2025. március hó 14. dr. Bezdán Anikó Judit ügyvéd, 6720 Szeged, Vár u. 2., KASZ-AZ:36057593.

A Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a kifüggesztés ideje alatt az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatot tehetnek. Amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben elővásárlásra jogosult jelentkezik, akkor vele jön létre a jelen adásvétel, így a Földforgalmi törvény és eljárási szabályokra is figyelemmel. Ebben az utóbbi esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti elővásárlásra jogosult köteles a jelen szerződéskötés szerint a Vevő Szabó Géza által az Eladó számára fizetendő vételárat az Eladó Szurov Tibor javára Dr. Bezdán Anikó Judit okiratot szerkesztő ügyvédnek az Erste Bank Nyrt.-nél vezetett 11600006-00000000-48820411. letéti számlájára, vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezve teljesíteni, mint teljes vételárat Eladóra nézve hiánytalanul teljesíteni azt. Az ügyvéd a hatósági határozatban rögzített és jóváhagyott Vevő által átutalt vételárat köteles Szurov Tibor Eladó felé kifizetni, amelynek a tényét külön okiratban rögzítik a felek – bejegyzési engedély tartalma szerint. Az Eladó kötelezi magát, hogy a hatósági határozatban foglalt Vevő számára megadja a bejegyzési engedély tartalma szerint jogszabályok tartalmára figyelemmel az irányadó jogszabályi előírásokra, valamint a teljes vételár okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájáról való utalásra is figyelemmel. Az Ügyvéd kioktatja a Szerződő feleket a tulajdonjog fenntartással kapcsolatos vevői jog és részletekben történő vétellel kapcsolatos adásvétel és az előleg - foglaló jogi tartalmáról. A teljes vételár ekképpen való átutalását – ügyvédi letétbe való teljesítéssel - az Eladó elfogadja a saját kezéhez való hatályos teljesítésnek nyilatkozata szerint. A felek együttesen kijelentik, hogy a Vevő az ingatlan birtokba a vételár teljes kifizetését/átutalását követően legkésőbb 2025. szeptember 01. napjával veheti, az Eladó hozzájáruló nyilatkozatára tekintettel. A vevő nyilatkozik, hogy helyben lakó, így több mint 3 éve a lakóhelye a személyes adataiban a lakcím- igazolványon megjelölt állandó lakcímen van, de nem földműves, így a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bek. szerint elővásárlásra nem jogosult. A vevő lakcímét közhiteles nyilvántartás tartalmazza, így azt nem igazolja külön okirattal a hatóság felé.

7./ Eladó az ingatlan per, teher és igénymentességéért szavatol és kijelenti, hogy az ingatlan adók, vagy adók módjára behajtható közterhek, közüzemi díjtartozások nem terhelik, illetve amennyiben ilyen mégis felmerülne, úgy annak kiegyenlítése a tulajdonjog átszállás időpontjáig terjedő időszakra az Eladó kötelezettsége. Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az 1. pontban rögzítetteknek az aláírás napján megfelelő állapotát tükrözi.

Az 1. pontban megjelölt ingatlanok, mint adásvétellel érintett ingatlanok nincs bejelentett földhasználója, így nincs szükség a Földforgalmi tv.13.§ (4) bek. szerinti nyilatkozat megtételére, de ezt megelőzően az eladó nyilatkozik, hogy a semmilyen jogcímen fennálló földhasználatot nem hosszabbítja meg, valamint az értékesítéssel az új vevő(kö)n keresztül eleget tesz majd a Földforgalmi tv. 13. (1) bek.-ben foglaltaknak. A Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

8./ Jelenleg az ingatlan az eladó használja, így kölcsönösen kijelentik a szerződő felek, hogy az ingatlan megegyezés szerinti állapotban, a jelen szerződés szerint, a végleges hatósági jóváhagyást követő határozat kézhezvételét követően, valamint a teljes vételár teljes átutalását követően bocsátják egymás birtokába. A kárveszélyviselés attól a naptól kezdődően száll át a szerződő felekre, továbbá a birtokba adás napjától kezdődően a viselik az ingatlan terheit, és húzzák annak hasznait.

9./ A szerződő felek együttesen kéri, hogy a vételár teljes kifizetését követően, az illetékes Földhivatali Osztály, az igazoló nyilatkozatok/hatósági határozatok és kapcsolódó okiratok benyújtását követően a szerződés 6.-7. pontjában is meghatározottakra is tekintettel a Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlanon a tulajdonjogot adásvétel jogcímén 1/1-ed tulajdoni arányban - megszerezhesse, valamint az ingatlan - nyilvántartáson átvezethesse, azzal hogy adásvétel jogcímén szerez tulajdonjogot. Az eladó a jelen adásvételi szerződésben foglaltak alapján a tulajdonjogáról lemond, a Vevő számára megadja a tulajdonjog átvezetéséhez a bejegyzési engedélyét, végleges, feltétel nélküli, visszavonhatatlan nyilatkozatával. A szerződő felek kijelentik, hogy az Eladó a Vevő banki utalását leellenőrizi majd, meggyőződik arról, hogy a vételár számára hiánytalanul megérkezett. Az Eladó az adásvételi szerződés aláírását követően a végleges hatósági jóváhagyó határozat kézbesítését követő 5 munkanapon belül, legkésőbb 2025. szept.01. napjáig végleges és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési engedélyével a Vevő Tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájárul, Vevő adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését végleges és visszavonhatatlan nyilatkozattal ebben az okiratban maga és az eladó együtt kéri.

Kelt: Szeged, 2025. év március hónap 14. nap

Szurov Tibor Eladó

Szabó Géza Vevő

Ellenjegyzem: Szeged, 2025. március hó 14. dr. Bezdán Anikó Judit ügyvéd, 6720 Szeged, Vár u. 2., KASZ-AZ:36057593.

01/28659-21
2025

ZÁRADÉK: A fenti számra hivatkozással igazolom, hogy a jelzett hirdetmény közzététel céljából kifüggesztésre került:
2025 APR. 16 -tól 2025 05 16-ig
A Szeged, Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda Általános Ügyfélszolgálati Csoportjában és a kormányzati portálon

Levétel napja: _____
Szeged

-3-

Egyik fél sem jogosult a jelen okirat aláírását követően a szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármely módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Erre nézve a felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd általi kioktatást és megmagyarázást tudomásul vették.

10./ Az eladók a vevő vételár utalásra irányuló nyilatkozatát elfogadják, azt nem kifogásolják.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésével a tulajdonosváltásnak az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a tulajdon-átruházási illeték a szerződő felek közül a vevőt terheli. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, magyar állampolgárok, a tulajdonszerzésüket semmi nem befolyásolja. A szerződő felek szavatosságot vállalnak az 1. pontbeli ingatlan per, teher- és igénymentességéért. --

12./ Szerződő felek megbízzák Dr. Bezdán Anikó Judit ügyvédet (6720 Szeged, Vár u. 2.) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, az illetékes földhivatal, annak teljes ingatlan-nyilvántartási, valamint hatósági főosztálya előtti, valamint egyéb hivatalok előtti teljes jogkörű eljárással, valamint kijelentik, hogy a jelen szerződés rendelkezéseit a tényvázlat részeként is rögzíteni kívánják a szerződő felek, kijelentik, hogy a jelen okirat a nyilatkozataikat helyesen tartalmazza. -----

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a pénzügyi és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek, valamint a képviselőikben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Felek külön-külön, de egybehangzón kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a Felek adatait a fentiek szerint a személyi okmányaik alapján azonosította. Minden olyan kérdésben, amelyről Felek nem rendelkeztek, a magyar jog vonatkozó szabályai az irányadók. Az Eladó, Vevő kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésen túlmenően is – **minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek az esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő tulajdonszerzését elősegítsék.** De ez nem jelentheti a vételár módosítását egyik fél oldaláról sem, még akkor sem, ha a piaci viszony megváltoznának. Felek egybehangzón jelentik ki azt is, hogy a Földforgalmi tv. szerint a szerzési jogosultság feltételéről (13-15.§) a Vevőknek nyilatkoznia kell. Mindezek alapján a Vevő az alábbi nyilatkozatot teszi: A Vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során cleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozta, hogy **belföldi természetes személy, nem földműves**, vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdon jogát nem idegenítik el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítanak azt mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan sem haladja meg a saját tulajdonában, haszonélvezetében lévő föld birtokában lévő termőfölddel együtt sem az 1 hektárt, valamint a 300 hektárt, illetve a 6000 aranykoronát, valamint az ő birtokában lévő termőföld mennyisége, területnagysága a megszerezni kívánttal együtt sem haladja meg a törvényben meghatározott birtok maximumot (1200 ha), a vevő magyar állampolgárnak minősülő belföldi természetes személy, aki a Földforgalmi Tv. 16.§ (1)-(2)-bek.-ben foglaltaknak is megfelel. **Kijelenti vevő, hogy helyben lakó,** – bejelentett lakcíme szerint helyben lakó és a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet, azaz nem több, mint 6000. **Kijelenti vevő továbbá, hogy belföldi természetes személyek, nem földműves, elővásárlásra a 2013. évi CXII. tv. 18.§. (1) bek. rendelkezései alapján nem jogosult.** Felek kijelentik, hogy teljes jog- és cselekvőképes, büntetlen előéletű magyar állampolgárok és jelen szerződés megkötését és teljesítését harmadik fél egyikük részéről sem akadályozza; a szerződéskötésnek, illetve a tulajdonszerzésnek akadálya nincs. -----

13./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák eljáró és ellenjegyző, Dr. Bezdán Anikó Judit ügyvédet (6720 Szeged, Vár utca 2.), hogy a Vevő javára adásvétel jogcímén a tulajdonjognak átvétele, a bejegyzése érdekében harmadik személyek és az illetékes hatóságok előtt eljárjon, jognyilatkozatot és egyéb nyilatkozatot tegyen. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. -----

15./ Felek nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvéd a jogügylettel kapcsolatos adó-, illeték-, és egyéb jogszabályokkal kapcsolatos kioktatást részükre megadta. Eladó tudomással bír arról, hogy az Ingatlan eladásából származó összeg után a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint adókötelezettsége keletkezhet. -----

16./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tartalma egyben az ügyvédi megbízás tényvázlatát is helyettesítő okirat. Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd munkadíját a Vevő viseli. -----

Jelen szerződést Felek elolvasás, ügyvéd általi hangos felolvasást és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá. -----

Kelt: Szeged, 2025. év március hónap 14. nap

Szurov Tibor Eladó

Szabó Géza Vevő

Ellenjegyzem: Szeged, 2025. március hó 14. dr. Bezdán Anikó Judit ügyvéd, 6720 Szeged, Vár u. 2., KASZ-AZ:36057593.