

777-1/2025

Az elektronikus közzététel
megtörtént.

1

Dr. Berényi Andrea ügyvéd
Csongrád, Hunyadi tér 18.
Tel: 63/483-804, 30/9985-048
e-mail: adus1963@gmail.com

Közzététel időpontja: 20. 25. 04. 28.
Közles kezdő napja: 20. 25. 04. 29.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2025. 05. 28. JOGVESZTŐ!
Levétel napja:

2. melléklet a

2025 APR 02.

540917

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

Monika Korndörfer születési neve: Monika Fischer vevő hivatkozva a 2013 évi CXXII törvény 21. § (1) bekezdésére az alábbi szövegezett **Vételi ajánlatot teszi** Hort-Schramm Brigitte szn. Hort Brigitte tulajdonos eladó felé, **csongrádi 9831/82. hrszám alatti** – szőlő és gazdasági épület művelési ágú ingatlan 1/1-ed illetőségének, **csongrádi 0519/29. hrszám alatti** – ingatlanból **765/1357-ed (765 nm) illetőség, csongrádi 9816 hrszám alatti** - ingatlanból **249/2877-ed (249 nm terület)** megvétele vonatkozásában, mely vételi ajánlatot szerződő felek az **Adásvételi szerződéssel egyidejűleg egységes szerkezetbe foglaltak**. Eladó a vételi ajánlatot az alábbiak szerint fogadja el.

Mely létrejött egyrészről, Hort-Schramm Brigitte szn. (szül. an. német személys: SZ.SZ akj:) 6640 Csongrád, Bokrospart Tanya 1266 szám alatti lakos német állampolgár, mint eladó
Míg másrészről

Monika Korndörfer születési neve: született: anyja neve: személyi igazolvány szám: 82538 Geretsried, Egerland str. 36/b. szám alatti lakos, német állampolgár, mint vevő
(magyarországi értesítési címe: 6640 Csongrád, Bokrospart Tanya 1266 szám)
között, az alulírott napon, és helyen, alábbi feltételek mellett:

I. TÁJÉKOZTATÁS AZ INGATLANRÓL

1./ a.) Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően a Földhivatali nyilvántartás adatait az Ügyfélkapu rendszerén keresztül 2025. 03. 20. napján kiváltott E hitelek tulajdoni lapokból ellenőrizte és megállapította, hogy az adásvétel tárgyát képező

csongrádi zártkerti 9831/82 hrszám alatti ingatlan eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlant terheli vezetékgazdálkodási jog az MVM Dénász Áramhálózati Kft javára 22 nm terület vonatkozásában egyebekben az ingatlan teher per és széljegymentes. Ezen ingatlan **1/1-ed illetősége képezi az adásvétel tárgyát.**

A **csongrádi külterületi 0519/29 hrszám alatti ingatlan** eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan NATURA 2000 terület. **Ezen ingatlanból 765 nm terület képezi az adásvétel tárgyát.**

A **csongrádi zártkerti 9816 hrszám alatti** – 6640 Csongrád, Bokrospart tanya 1262 szám alatti ingatlan eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlant terheli vezetékgazdálkodási jog az MVM Dénász Áramhálózati Kft javára 51 és 7 nm terület vonatkozásában egyebekben az ingatlan teher per és széljegymentes. **Ezen ingatlanból 249 nm terület képezi az adásvétel tárgyát**

b.) Szerződő felek előzetes időpont egyeztetést követően, a mai napon megjelentek eljáró ügyvéd irodájában és kérték a szóbeli megállapodásuk szerint megkötött adásvételi szerződés, írásba foglalását.

c.) eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a jelen szerződés tervezeti példányát német nyelvre történő fordítás érdekében megküldte a felek által felkért Kalmárné Héjjas Hedvig tolmács részére, aki azt szerződő felek részére német nyelvre lefordította.

d.) Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a jelen szerződés mellékletét képezi Pozsár Péter földmérő mérnök által készített használati megosztási vázrajz, melyen bejelölésre került zöld színnel a csongrádi 0519/29 hrszám alatti ingatlanból az adásvétel tárgyát képező 765 nm terület, míg sárga színnel bejelölésre került a csongrádi zártkerti 9816 hrszám alatti ingatlanból az adásvétel tárgyát képező 249 nm terület.

Hort-Schramm Brigitte eladó
Ellenjegyzem, Csongrád, 2025. 03. 28.

Monika Korndörfer vevő

Kalmárné Héjjas Hedvig tolmács

BERÉNYI ANDREA
Ügyvéd
Hunyadi tér 18.
63/483-804
30/9985-048
adus1963@gmail.com



II. SZAVATOSSÁG

2./ Eladó jelen okirat aláírásával felelőssége teljes tudatában kijelenti az alábbiakat:

Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a fentiekén kívül teher, per és széljegymentesek. Az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azokon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személyek semmiféle változtatást nem kezdeményeztek

3./ Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlanokra 3. személlyel végleges adásvételi szerződést, vagy előszerződést nem kötött, 3. személytől előleget, foglalót az ingatlanok tekintetében el nem fogadott, illetve ha igen azt már visszafizette, valamint az ingatlanok tulajdonjogát 3. személynek nem ígérte oda, vagy azt egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli módon és eszközökkel nem adta harmadik személy birtokába, vagy tulajdonába.

4./ Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt tájékoztatás teljes körű és az abban foglaltakon kívül nincs tudomása olyan dologról, amely a jelen jogügylet érvényes létrejöttét, a vevő megszerzését és tulajdonosi jogainak gyakorlását bármely mértékben kizárná, vagy korlátozná.

III. SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

5./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen ingatlanok értékesítése a 2013 évi CXXII törvény hatálya alá tartozik, figyelemmel arra, hogy az ingatlanok művelési ága szőlő, gazdasági épület, és erdő.

„1. § (1) Ez a törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld) tulajdonjogának megszerzésére, a földön hasznélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére, és a helyi földbizottságra vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg.”

„2. § (1) E törvény hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre.” A jelen ingatlan értékesítése a 2013 évi CXXII törvény hatálya alá tartozik

17. *mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld*: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve;

„21. § 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 - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

1b) ^Δ A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti 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.

1.c.) Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

21.§ (3) ^Δ Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(10) Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell megfelelően alkalmazni

17. § (1) Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottak kell lennie.

8./ Vevő nyilatkozata a földművességi minőségéről

Vevő kijelenti és nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a 2013 évi CXXII. Törvény alapján **földművesnek, nem minősül**, azonban jogosult megszerezni az ingatlanok tulajdonjogát, figyelemmel arra, hogy vevő tagállami állampolgár és a föld terület nagysága a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg az egy hektár területet.

„10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. (2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

9./ Elővásárlási jog gyakorlása:

Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a Fétv. 13 § (3) bekezdése alapján elővásárlásra nem jogosult.

IV. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

10./ A.) Mindezek rögzítését követően eladó eladja, tisztán, teher- és permentesen, vevő által ismert és megtekintett állapotban, mezőgazdasági művelésre alkalmas állapotban, úgy ahogyan az a természetben jelenleg áll a

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában felvett

csongrádi 9831/82 hrszám alatti nyilvántartott

zártkerti, szőlő (3. oszt.) és gazdasági épület megjelölésű 805 nm területű, 2,24 AK értékű ingatlan 1/1-ed illetőségét az NVM Démász Áramhálózati Kft javára bejegyzett vezetékjoggal együtt vevőnek a kölcsönösen kialakított és elfogadott **12.000.000 Ft** azaz forint (30.000 euró vételárért), mely vételárból a szőlő terület értékét 6.000.000 Ft-ban (15.000 euróban), szőlő ültetvény nem található és egyéb ültetvény se található így értékét 0 Ft-ban (0 euró) a gazdasági épület értékét 6.000.000 Ft-ban (15.000 euróban) állapítják meg,

csongrádi 0519/29 hrszám alatti nyilvántartott

külterület, erdő (0. oszt.) megjelölésű 1357 nm területű, 0,00 AK értékű ingatlanból - NATURA 2000-es terület - 765/1357-ed illetőségét (765 nm területet, mely a használati megosztáson zöld színnel jelzett rész) vevőnek a kölcsönösen kialakított és elfogadott **3.000.000 Ft** azaz Hárommillió forint (7.500 euró vételárért, melyből a terület értékét 3.000.000 Ft-ban (7.500 euró) ültetvény, és fa sem található így ennek értéke 0 Ft-ban (0. euróban) határozzák meg

csongrádi 9816 hrszám alatti nyilvántartott

zártkerti tanya (1000 nm) és szőlő (1877 nm) megjelölésű összesen: 2877 nm területű, 5,22 AK értékű ingatlan 249/2877-ed illetőségét (249 nm területet) az MVM Démász Áramhálózati Kft javára bejegyzett vezetékjoggal együttesen vevőnek a kölcsönösen kialakított és elfogadott **2.000.000 Ft** azaz Kettőmillió forint (5.000 euró vételárért. Felek rögzítik, hogy az eladott 249/2877-ed illetőség a használati megosztáson sárga színnel jelölt terület, mely nem érinti a tanya ingatlanrészt. A vételárból a terület értékét 1.800.000 forintban a minimális ültetvény értékét 200.000 Ft-ban (500 euróban) határozzák meg a tanya épülete nem képezi ez eladás tárgyát.

az ingatlanok egybefoglalt vételára 17.000.000 Ft azaz Tizenhétmillió forint (42.500 euró)

Földforgalmi tv. 8/A. §* (1) A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésben a föld ellenértékét az Alaptörvény K) cikkében meghatározott hivatalos pénznemben (forintban) fel kell tüntetni.

(2) A szerződésben szereplő ellenérték az (1) bekezdés szerint feltüntetett összeg megfizetésével is teljesíthető.

(3) A szerződésben szereplő ellenértékén belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

B.) Felek rögzítik, hogy az ingatlanok szomszédosak, így a jelen szerződés megfelel a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésében foglalt feltételeknek. Felek megállapodnak abban, hogy eladó az ingatlanokat egybefoglalt vételáron kívánja értékesíteni vevő részére, melyet vevő elfogad.

Hort-Sztrám-Bükk-Előadó
Ellenjegyzem, Csongrád, 2025. 03. 28.

Monika Korndörfer vevő

Kalmárné Héjjas Hedvig tolmács

OLGÉRENYI ANDREA
Birtokos
Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Ingatlan-nyilvántartási Osztály
H-6020 Csongrád, Tel./Fax: 06-62 800 804
Aranytelek 45/20-760-1-20
Birtokos e-mail: kora@kora.hu

Földforgalmi tv. 19. § (5)⁺ Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak. Egybefoglalt vételáron történő eladásra akkor is sor kerülhet, ha a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója

a) az eladó; vagy

b)⁺ legalább három éve a vevő, vagy a vevő legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a vevő közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet.

(5a)⁺ Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a földműves tulajdonostársat a 18. § (3) bekezdése alapján illető elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha ezen elővásárlási jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll.

C.) Felek kijelentik, hogy nem áll fenn, feltűnő nagy értékaránytalanság a vételár és az ingatlanok értéke között.

V. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

11./ Vevő a 10.A. pontban részletesen körülírt ingatlant, ingatlanilletőségeket a kialakított összesen: **17.000.000 Ft azaz Tizenhétmillió forint (42.500 euró azaz Negyvenkettőezeröttszáz euró)** vételárért megveszi, mely vételárat az alábbiak alapján fizeti meg eladó részére:

A.) legkésőbb **2025. április 04** napjáig átutal az eladó vezetett ' számú bankszámlájára **2.000.000Ft**-ot (5000 euró) összeget előlegként, mely összeg jóváírásáról eladó Kalmárné Héjjas Hedvig tolmácson keresztül értesíti eljáró ügyvédet az adus1963@gmail.com email címen.

B.) vevő kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a teljes vételárból a fennmaradó **15.000.000 Ft**-ot azaz **(37.500 eurót)** legkésőbb **2026. december 31** nánál fogva fizeti meg eladó részére átutalással az eladónak a fentiekben megadott 1. vezetett számlájára. Eladó kijelenti, hogy a számlájára történő jóváírásról eljáró ügyvédet külön íven szövegezett nyilatkozattal értesíti, mely esetben adható ki az ügyvédi letétbe elhelyezett tulajdonjog bejegyzési engedély.

Felek megállapodnak abban, amennyiben vevő a megadott határidő leteltét követő 30 napon belül sem teljesíti a fennmaradó vételár megfizetését, úgy abban az esetben eladó eláll a szerződéstől és ebben az esetben az átadott 2.000.000 Ft (5.000 euró) nem jár vissza a vevő részére)

12./ **Földforgalmi tv. 21/A. § (1)** Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltot fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összeget az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévő részére visszajár.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette. Mindezek alapján amennyiben elfogadó nyilatkozik érkezik, úgy az előleg összegét ügyvédi letétbe kell elhelyezni.

13./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés fenntartása érdekében kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során felek többek között minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul írásban értesíteni kötelesek és kötelesek aláírni a változásokkal összefüggésben szükségessé váló okiratokat, azzal, hogy ez nem járhat a szerződő felek jelen szerződés szerinti érdekeinek csorbításával.

Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően nem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

VI. BIRTOKBALÉPÉS

14./ Felek megállapodása alapján, vevő az ingatlan és ingatlanilletőségek birtokába **2025. április 01** napjától lép, ettől húzza azok hasznait, viseli terheit és kárveszélyét és mindazt a kárt melyet harmadik személyre áthárítani nem lehet.

Vevő kijelenti, hogy ismeri a megvásárolt ingatlant, ingatlanilletőségek helyét, kijelenti, hogy azok a céljainak mindenben megfelelnek.

A csongrádi 9831/82 hrszám alatti ingatlanon lévő gazdasági épület az alábbi állapotban van 15 éve épült téglából, 24 nm területű, teteje cseréppel fedett. Helyiségei alsó szinten: pince melyben 2 szoba található mely felett egy konyha nappalival és fürdőszoba van. Az épületbe a villany és hidroforral a víz van bevezetve. Az

épület fűtése fatüzelésű kályháról megoldott. Az épületben maradnak minden állandó beépített berendezés, a mozgatható bútorokat, készülékeket, edényeket 2025. április 30 napjáig szállítja el az eladó.

A csongrádi 9831/82 hrszám alatti ingatlan sarkával közvetlenül érintkezik a csongrádi 0519/29 hrszám alatti ingatlan. A csongrádi 0519/29 hrszám alatti ingatlanból az eladás tárgyát képező rész zöld színnel lett jelölve, amely a csongrádi 9816 hrszám alatti ingatlan felől nézve, a bal oldali rész, mely ingatlan rész a vízparthoz visz le. A csongrádi 9816 hrszám alatti ingatlanból az eladás tárgyát képező rész pedig sárga színnel jelölt rész, mely párhuzamosan húzódik a 9831/82 hrszám alatti ingatlannal annak a határvonalán, valamint a csongrádi 0519/29 hrszám alatti ingatlan melletti részen helyezkedik el. Az emésztőgödör a csongrádi 9816 hrszám alatti ingatlanon található és mely a kapacitásának lejártáig használható. Felek megállapodnak abban, hogy az emésztőgödör karbantartására vagy ellenőrzése céljából lehet az ingatlanra belépni, mely jog előzetes engedélykérés nélkül is gyakorolható, illetve abban az esetben is amennyiben az ingatlan esetleges értékesítésre vagy kiadásra kerül.

VII. TULAJDONJOG, VEVŐI JOG BEJEGYZÉSI NYILATKOZAT

14./ Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja. A felek feltétlenül és visszavonhatatlanul kéri az eljáró illetékes járási földhivatali osztályt, hogy az Inyvtv. 48.§ (1) a) pontja és e törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§-a alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó, a csongrádi zártkerti 9831/82 ingatlan 1/1 ed tulajdoni hányadára, csongrádi zártkerti 9816 hrszám alatti ingatlanból 249/2877-ed csongrádi külterületi 0519/29 hrszám alatti ingatlanból 765/1357-ed illetőségre vonatkozó vevői jogot jegyezze be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 20 hónapig.

15./ Eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár felvételével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 10. pontban körülírt a.) csongrádi zártkerti 9831/82 hrszám alatti ingatlan 1/1-ed illetőségének tulajdonjoga vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

b.) csongrádi zártkerti 9816 hrszám alatti ingatlan 249/2877-ed illetőségének tulajdonjoga vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

c.) csongrádi külterületi 0519/29 hrszám alatti ingatlan 765/1357-ed illetőségének tulajdonjoga vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

16./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, Tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos hozzájáruló nyilatkozatban – továbbiakban: **Nyilatkozat** – hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetését követően vevő tulajdonjoga – **adásvétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a jelen szerződés 10.A. pontjában rögzített ingatlan illetve ingatlanilletőségek tekintetében eladó tulajdonjogának, az ingatlan-nyilvántartásból történő egyidejű törlése mellett, azzal, hogy a teljes vételár eladó részéről történő megfizetésének igazolását követően a letéteményes a bejegyzési engedélyt a Földhivatalba benyújtja.

17./ Eladó jelen szerződés aláírásával felhatalmazza az ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a Bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényéről vevő kérésére, részére igazolást adjon ki.

A letétbe helyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétet kezelő ügyvéd írásban igazolja felek felé.

18./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását a mai napon ügyvédi letétbe helyezte.

VIII. LETÉTI MEGÁLLAPODÁS

19./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a fenti pontban rögzített **Nyilatkozatot** Dr Berényi Andrea (6640 Csongrád, Hunyadi tér 18. szám alatti egyéni ügyvédnél), mint letéteményesnél – továbbiakban: letéteményes – ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letételhelyezés tényét letétkezelő ügyvéd, írásban igazolja

.....
Hort-Schramm Brigitte eladó
Ellenjegyzem, Csongrád, 2025. 03. 28.

.....
Monika Korndörfer vevő

.....
Kalmárné Héjjas Hedvig tolmács

BERÉNYI ANDREA
Csongrád Megyei Bíróság
6640 Csongrád, Hunyadi tér 18. szám alatti egyéni ügyvédnél
Tel: 06-38-59-446, Fax: 06-38-59-401
Adószám: 41785789-1-01
Számlázási cím: 6640 Csongrád, Hunyadi tér 18. szám alatti egyéni ügyvédnél

20./ Letéteményes vállalja, hogy a letétet megőrzi, az ügyvédi letétre vonatkozó szabályok szerint. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a letéteményes a letétet a jelen Letéti Megállapodás rendelkezései szerint az eladó, mint letétevő és a vevő, mint kedvezményezett részére az alábbiakban meghatározott feltételek szerint őrzi és kiadja a Letéti Szerződés tartama alatt, és semmilyen további kötelezettséget ezen túlmenően nem vállal.

21./Letétevő és kedvezményezett rögzíti, letéteményes tudomásul veszi, hogy a letét kiadására külön jóváhagyás nélkül az alábbi feltétel teljesülése esetén kerülhet sor – a letétevő, vagy kedvezményezett külön megkérdezése nélkül –:

Kedvezményezett (vevő) részére, amennyiben a teljes vételár megfizetése került a szerződésben megadott számlára, és ezen tény eladók igazolják. Felek megállapodnak abban, amennyiben eladók a teljes vételár

o számlán történő megfizetését követő legkésőbb 5 napon belül nem tesznek írásbeli nyilatkozatot a fentiekben (11-12.pont) megadott módon, úgy az eredeti banki igazolás birtokában eljáró ügyvéd a letétbe elhelyezett Tulajdonjog bejegyzési engedélyt jogosult a Földhivatalba benyújtani.

o **Letétevő (eladó) részére**, amennyiben az ingatlan adásvételi szerződés megszüntetésére kerül sor, mely tény a letéteményes részére a felek írásban igazolnak

o Az ellenjegyző ügyvéd a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően a Bejegyzési engedélyt a vevő jelen megbízása alapján és költségviselése mellett legfeljebb 3 munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz vevő tulajdonjogának bejegyzésének egyidejű kérelmezésével benyújtja.

o Amennyiben jelen szerződés nem teljesítéssel szűnik meg, akkor ellenjegyző ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladóknak adja ki. **A jelen szerződés ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd igazolja, hogy a Bejegyzési engedélyt a jelen pont szerint ügyvédi okirati letétbe vette.**

22./Letétevő és kedvezményezett megállapodnak abban, hogy amennyiben az előző pontban meghatározott feltételek teljesülnek, a letéteményes a letétet a kedvezményezett, vagy a letétevő kezeihez elismervény ellenében kiadja a kiadás alapjául szolgáló tény bizonyító iratok átadásával egyidejűleg.

23./Felek rögzítik, hogy letétevő a letét feletti rendelkezési jogát a letéti szerződés időtartama alatt nem gyakorolhatja, azzal nem rendelkezhetnek, visszavételi joga nincs.

24./Eljáró ügyvéd tájékoztatja letétevőt és kedvezményezettet, hogy az ügyleti letét a visszavétellel, a kiadással, illetve a bírói letétbe helyezéssel megszűnik.

25./A letéteményes a letét kiadására vonatkozó kötelessége teljesítése esetén kizárólag a neki bemutatott okiratokat vizsgálja, teljes bizonyító erejű okirat esetében annak eredetiségére, illetve az aláírások hitelességére vonatkozóan további bizonyítást nem jogosult és/vagy köteles felvenni.

IX. ÁLLAMPOLGÁRSÁGI NYILATKOZAT

26./ Felek nyilatkoznak a következőkre eladó és vevő is cselekvőképes uniós német állampolgárok, nem állnak tulajdonszerzési korlátozás alatt, és nem hallgatnak el olyan tény, adatot, mely a jelen szerződés érvényességét befolyásolná. Felek részére a jelen szerződést német nyelvre Kalmárné Héjjas Hedvig magyar állampolgár 6640 Csongrád, Hunyadi tér 10/B. szám alatti lakos fordította le, aki ezen tény aláírásával is megerősíti. vevő kijelenti, hogy nem kéri a hiteles fordítását a szerződésnek.

X. VEVŐI NYILATKOZAT

27./ Vevő tudomásul véve a 2013. évi CXXII. Törvény vonatkozó rendelkezéseit, - 13 §, 14§ - **nyilatkozik a következőkre:**

A.) 13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy 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.

Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013 évi CXXII tv. 13. §(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja

E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

(2)² Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b)² társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;

c)² vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;

d)² gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; vagy

e)² a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.

f) * a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.

2a) * A (2) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a földhasználati szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a használat átengedésére vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából került sor. A földhasználónak – ideértve az előhaszonbérletre jogosultat is –

a) igazolnia kell, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmagtáblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként nyilvántartásba vette, és

b) a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát képező föld területével megegyező területmennyiséggel nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

(2b) * A (2a) bekezdés megsértésével a) megkötött szerződés semmis, b) megtett elfogadó jognyilatkozat esetén az 51 § (5) bekezdése szerint kell eljárni.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;

i)² állandó jellegű növényház létesítése;

j)² a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése.

(4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

(5)² Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy – a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

(6)² Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

B.)14.§ (1) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása

C.)14.§(2) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött

Hort-Schramm Beáta eladó
Ellenjegyzem, Csongrád, 2025. 03. 28.

Monika Komdörfer vevő

Kalmárné Héjjas Hedvig tolmács

ROBERENYI ANDREA
Csongrád, Arany János út 18.
Helyi: 30/30-45 040, Tel/Fax: 62/603-804
E-mail: 402/60769-1-20

E.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan illetve ingatlanilletőségek saját használatában vannak. Földforgalmi tv. 15/A. §² „Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.” Eladó kijelenti, hogy az ingatlant és ingatlanilletőségeket nem érinti még hatályba nem lépett illetve hatályos földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás..

- 13§ (4) - Vevő kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek vonatkozásában kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket

XI. MEGHATALMAZÁS

28./ Felek meghatalmazzák dr Berényi Andrea – Szegedi Ügyvédi Kamara 235 szám alatt nyilvántartott - ügyvédet a jelen szerződés írásbafoglalására, ellenjegyzésére esetleges nyilatkozatok megtételére és a vele kapcsolatos valamennyi Földhivatali és Önkormányzati, mezőgazdasági szakigazgatási szerv, és helyi földbizottság előtti ügyintézésre, az eladó tulajdonjogának törlesztése a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, valamint a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során a teljeskörű képviselőre, a Földforgalmi tv. 21. §(1) bekezdésében szereplő tulajdonos által történő szerződés megküldésére a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az esetleges nyilatkozatok megtételére a Földhivatali eljárás során, az abban esetlegesen tévesen feltüntetett személyi adatok és más elírások javításával, kiegészítésével azzal, hogy a feleket az Üttv. 2. § (1) bekezdés a) pontjában és az Inyvtv. 26. § (2) bekezdésében meghatározott jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja. mely megbízást eljáró ügyvéd elfogad. **A felek a szerződést ügyvédi megbízásként és tényvázlatként is aláírják,** tekintettel arra, hogy a szerződés az akaratukat kölcsönösen és mindenben teljeskörűen tartalmazza, ezért az eljáró ügyvédtől a külön okiratba foglalt részletes megbízás felvételét nem kéri.

Eljáró ügyvéd felek személyazonosságáról a felmutatott igazolványaik alapján meggyőződött. Felek hozzájárulásukat adják személyes adataik feltüntetéséhez a jelen okiratban.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd mindenre kiterjedően tájékoztatást adott a jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, joghatásairól. Az ingatlan adásvétellel kapcsolatban jelen szerződésben foglaltakon túl teljeskörű tájékoztatást kaptak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi C. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény; valamint a 2013 évi V. törvény Polgári Törvénykönyv és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény, a Mező és erőgazdasági földek forgalmáról a 2013 évi CXXII törvény hatályos rendelkezéseiről, a jelen adásvétellel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről. Vevő megtekintette és részletesen megismerte az ingatlan tulajdoni lapját, eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást és magyarázatot nyújtott a tulajdoni lap I., II. és III. részének tartalmáról. Szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették. Szerződő felek a jelen okiratot a szerződéshez kapcsolódó ügyvédi tényvázlal megszövegezésének is elfogadják

XII. FÖLDTULAJDON, ILLETVE BIRTOKBAN TARTHATÓ ÖSSZES FÖLD MEGENGEDETT MÉRTÉKÉVEL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

29./ „10. § (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerkezheti meg.

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerkezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.”

30./ Az ismertetett jogi szabályozás alapján, hivatkozva 2013 évi CXXII törvényre vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy személyében nem állnak fenn a törvényben rögzített földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékével kapcsolatos korlátozások.

31./ Vevő Kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő tudomásul veszi, amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumot érintő nyilatkozat valótlanága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonást von maga után.

XIII. EGYEBEK

32./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költség (ügyvédi díj, tulajdoni lap költsége, földhivatali ingatlan-nyilvántartási díj) vagyonszerzési illeték megfizetése vevő terhét képezi. Az illeték mértéke a megállapított forgalmi érték 4 %a.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja vevőt arra vonatkozóan, hogy a 2006. január 01. napjától érvényes jogi szabályozás alapján - 1996 évi LXXXV tv. 32§/A § (1) bekezdése - a jelen szerződés a Föld tulajdonjogának eladás ténye bejegyzésekor meg kell fizetni az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat, melynek összege helyrajzi számonként 10.600 Ft összesen: 31.800 Ft majd a vevői jog bejegyzésekor is meg kell fizetni az ingatlan-nyilvántartási díjat melynek összege helyrajzi számonként 10.600 Ft összesen: 31.800 Ft valamint a tulajdonjog bejegyzésekor is meg kell fizetni a helyrajzi számonként 10.600. Ft eljárási díjat melynek összege 31.800 Ft így mindösszesen: **95.400 Ft**. Ezen összeg befizetését eljáró ügyvéd vállalja a vevő által átadott pénzüsszegeből.

33 / Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy az eladó nevére csongrádi 9816 hrszám alatti ingatlan 2003 évben, a többi ingatlan pedig 2021 évben került. Eladó tudomásul veszi, hogy az adózással kapcsolatos felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálatától kaphat.

34./ Szerződő felek tudomásul veszik, a hatályos 2013. évi CXXII törvény 8. §-át, mely szerint:

8. § A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben / (47/2014 (II. 26.) Kormányrendelet meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

35./ Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére a felek egybehangzó, kölcsönös és önálló akaratából, kényszerből és megtévesztéstől mentesen került sor.

Felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés ügyleti akaratukat helyesen tartalmazza, a jogszabályok teljes körű ismeretében, egymással egyeztetett álláspontjukat tükrözve jött létre, a szerződéskötés körében elvárható minden lényeges körülmény figyelembevételével.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést, egyeztetették, aláírták, és kijelentik, hogy a szerződés az ingatlanok valós értékét tartalmazza, számítási vagy más elírási hiba a jelen okiratot nem terheli.

Mely ekként létrejött adásvételi szerződést, mely készült 8 eredeti példányban – felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írtak alá, eljáró ügyvéd jelenlétében, hangos felolvasás és értelmezést követően.

Csongrád, 2025. 03. 28 napján

Hort Schramm Brigitté eladó

Monika Korndörfer vevő

Kalmárné Héjjas Hedvig tolmács

Ellenjegyzem, Dr Berényi Andrea ügyvéd, Csongrád, 2025. március 28.

Csongrád, Hunyadi tér 18. Kamarai igazolvány száma: Ü-120047 Nyilvántartási száma és a kamara megjelölése: 16-017786 Szegedi Ügyvédi Kamara, KASZ szám: 36057505 Szegedi ügyvédi kamara 235 szám alatt


DR. BERÉNYI ANDREA
ÜGYVÉD
SZEGEDI ÜGYVÉDI KAMARA
KASZ SZÁM: 36057505
HUNGARIAN BAR ASSOCIATION

