

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2025 APR 17.

574500

amely létrejött egyrészről

Böröcz Sándor sz:

lakóhelye: 6760 Kistelek, Hantház utca 13.; s

mint eladó, másrészről

Lunka László született:

lakcím: 6760 Kistelek, Szőlő utca 22.;

mint vevő között, az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:

Az adásvétel tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az alábbi ingatlan képezi a jelen szerződés tárgyát:
 - **Kistelek zártkert 4000 hrsz.** alatt felvett, összesen 1349 m² térmértékű, 2,93 AK értékű, *kert* művelési ágú ingatlan, s mely ingatlannak **Böröcz Sándor** eladó az **1/1 arányú** tulajdonosa és amely természetben Kistelek területén található (a továbbiakban: **ingatlan**). Az ingatlant terheli az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett **vezetékjog**, az ingatlan 232 m² területére kiterjedően, az okiratban foglalt tartalommal.

Az ingatlan a vezetékjogon túlmenően per-, teher-, és igénymentes, továbbá eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semminemű tartozás nem áll fenn. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincsen.

2. Az ingatlan átruházás körében szerződő felek rögzítik, és eladó szavatol, hogy:
 - a) a jelen szerződés illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztály általi érkeztetéséig az ingatlant nem idegeníti el és semmilyen jogcímen nem terheli meg;
 - b) eladó kijelenti, hogy az ingatlan felett korlátlanul rendelkezik és szavatol, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan tény vagy körülmény az ingatlannal kapcsolatban, mely az ingatlan vevő általi zavartalan használatát akadályozná, illetve nem áll bírói zár alatt és nem is képezi hatósági igénybevétel tárgyát, arra harmadik személynek jogos igénye nincs, továbbá, hogy közművek irányába az ingatlannal kapcsolatban tartozás nincsen;
 - c) eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti. (Földforgalmi törvény 15/A.§);
 - d) eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy más személyeknek az ingatlannal kapcsolatban követelése vagy igénye nincsen;
 - e) eladó ezúton szavatolja, hogy ezen pontban tett nyilatkozatainak megfelelő állapotot fenntartja.

Az adásvétel, vételár megfizetése

3. Az ingatlan vételára **1.200.000,- Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer forint**. A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése értelmében a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is. Ennek értelmében a felek rögzítik, hogy az ingatlanon található egy kb. 9 m² alapterületű zárható, fából készült szerszámos tároló, melynek forgalmi értékét a felek 200.000,- Ft-ban, azaz Kettőszázezer forintban fogadják el. Az ingatlanon Földforgalmi törvény 5. § 27. pontja szerinti ültetvény nem található. A felek a kert földrészlet forgalmi értékét 1.000.000,- Ft-ban, azaz Egymillió forintban fogadják el.

Böröcz Sándor
eladó

Lunka László
vevő

Farkasné dr. Pigniczki Katalin
ügyvéd

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja a tulajdonjogát az ingatlanon. Az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az ingatlan tulajdonjogát vevő javára adásvétel jogcímén a vételár teljes kiegyenlítését követően, az eladó tulajdonátruházó nyilatkozatának benyújtását követően jegyezheti be. Eladó a tulajdonátruházó nyilatkozatát eljáró ügyvédnél letétbe helyezi. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a kifüggesztési eljárást követően kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz.

A nyilatkozatok

6. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt 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) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.
7. Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
 - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan szerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
 - vevő nem minősül földművesnek,
 - a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem sérti a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott mennyiségi korlátozásokat (a földszerzési maximumot és a birtokmaximumot),
 - arra a nem várt esetre nézve, ha a jelen szerződés tárgyát képező, 1. pont szerinti föld fentnevezett vevő tulajdonszerzésének időpontjában harmadik személy használatában lenne, vevő már most kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követően a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében írt kötelezettségeket vállalja,
 - a 109/1999. (XII. 29.) FVM 68/C. § alapján részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a Földforgalmi törvény 7.§. és 23.-30.§ rendelkezéseiről tájékoztatásban részesültek.

Az elővásárlási jog

8. Eljáró ügyvéd teljeskörű tájékoztatása alapján a felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a jelen szerződést közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, illetve a szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött. **Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal nem rendelkezik.**
9. Eladó a jelen okirat aláírásával megbízza és meghatalmazza az okiratszerkesztő Farkasné dr. Pigniczki Katalin ügyvédet arra, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt és az önkormányzat jegyzője előtt eljárjon és a kormányhivatal és a jegyző előtt az eladót a hirdetményi úton történő közlésre irányuló eljárásban képviselje. Meghatalmazott a megbízást és a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
10. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a vevő tulajdonszerzése a hirdetményi úton történő közlést követő hatósági jóváhagyási eljáráshoz kötött a Földforgalmi törvény 7.§ és 23. § (1) bekezdése alapján. A jegyző a hirdetményi közlést követően az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldi meg jóváhagyás céljából.


Bőröcz Sándor
eladó


Lunka László
vevő


Farkasné dr. Pigniczki Katalin
ügyvéd

Vegyes rendelkezések

11. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozva nincs.
12. **Felek megállapodnak, hogy vevő legkésőbb, a hatósági jóváhagyást követő 15 (tizenöt) napon belül lép az ingatlan birtokába**, mely alkalommal a felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig eladót terheli az ingatlan fenntartásából eredő közüzemi és egyéb költségek viselése és ennek megtörténtét köteles a birtokbaadaskor a vevő felé hitelt érdemlően igazolni. Eladó köteles a birtokbaadásig az ingatlan jelenlegi állapotát megőrizni, egyúttal tudomásul veszi, hogy a szakigazgatási eljárás teljes időtartama alatt az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. Vevő a tényleges birtokba lépés napjától húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadást követő 15 napon belül a közüzemi szerződéseket a nevükre átírja az illetékes szolgáltató előtt.
13. Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatuk a valóságnak mindenben megfelel. Kijelentik, hogy az okírszerkesztő ügyvéd a szerződéssel kapcsolatos valamennyi jogukról, kötelezettségükről, továbbá a szerződés joghatásáról részükre tájékoztatást adott, kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyával összefüggésben minden lényeges tényről, adatról pontos és szabatos nyilatkozatot tettek.
14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A Szerződő Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján.
15. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a 2011. évi CXII. törvény alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, kivéve a fentiek szerinti törvényes képviselő eljárását.
16. Eladó kioktatást nyert arra nézve, hogy őt az ingatlan szerzési évére tekintettel az Szja tv. alapján adóbejelentési és fizetési kötelezettség várhatóan nem terheli.
17. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18. § (1) bekezdése értelmében az ingatlannak visszsterher mellett történő megszerzése visszsterhes vagyónátruházási illeték alá esik. Ugyanezen jogszabály 19. § (1) bekezdés szabályozza, hogy a visszsterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.
18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 2013. évi V. tv. (Ptk.) vonatkozó rendelkezései, valamint a Földforgalmi törvény és a vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései irányadóak.
19. A felek a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvitájukat igyekeznek peren kívül rendezni, melynek sikertelensége esetén, hatáskörtől függően az ingatlan fekvése szerinti Szegedi Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
20. Szerződő **felek** a jelen Adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az illetékes Kormányhivatal előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás teljeskörű lebonyolításával (így különösen: az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával, az adásvételi szerződéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírásával és ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával, a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával, a tulajdonjog bejegyzési engedélyhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírásával és ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával), továbbá a **2013. évi CXXII. tv. szabályai szerinti eljárás lefolytatásával kapcsolatos teljeskörű ügyintézés** (így különösen: a Tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem aláírásával és benyújtásával, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának átvételével) valamint a NAV adatlap kitöltésével és aláírásával és ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával megbízzák és **meghatalmazzák** Farkasné dr. Pigniczki Katalin ügyvédet (székhely: 6760 Kistelek, Dózsa György u. 7., kamarai azonosító szám: 36081214, kamaraz: Szegedi Ügyvédi Kamara, ügyvédi igazolvány száma:

Böröcz Sándor
eladó

Lunka László
vevő

Farkasné dr. Pigniczki Katalin
ügyvéd

00008868). Farkasné dr. Pigniczki Katalin ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja. Szerződő Felek rögzítik, a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illeték jogszabályokat az ellenjegyző ügyvéd ismertette, erre vonatkozóan további tájékoztatást nem kérnek, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos jogi tájékoztatást megkapták, azt tudomásul vették, a jelen szerződésben foglaltak kifejezett ügyleti akaratukat tartalmazza. A felek jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

21. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik, így azt elolvasás és jogi értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg és helybenhagyólag aláírásukkal látják el.
22. A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvtettek.

Kelt: Kistelek, 2025. április 16.

 Bőröcz Sándor eladó	 Lunka László vevő
---	--

Farkasné dr. Pigniczki Katalin
ügyvéd
6760 Kistelek, Dózsa György u. 7.
KASZ: 36081214
adószám: 56158986-1-26

Farkasné dr. Pigniczki Katalin ügyvéd (székhely: 6760 Kistelek, Dózsa György u. 7., kamarai azonosító szám: 36081214, kamara: Szegedi Ügyvédi Kamara, ügyvédi igazolvány száma: 00008868, telefon: 06706130950) készítettem és a 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján „ellenjegyzem” Kisteleken, 2025. április 16. napján.

Kormányzati portálon történő
kozzététel napja: 2025. 05. 05.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2025. 05. 06.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2025. 06. 04.

E határidő jogvesztő!

Levétel: 2025. 06. 04.

