

Varga és Nagy-György Ügyvédi Iroda
 6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8.
 Tel: (62) 510-220, Mobil: +36-30-3845439
 E-mail: vargaugyviroda@gmail.com
 Eljáró ügyvéd: ifj. dr. Varga Imre

Ingatlan adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről **Szabó Endre**

6775 Kiszombor, Öbébai utca 44. szám alatti lakos, tartózkodási helye 6775 Kiszombor, Csipkés tanyák 12.), mint eladó/ továbbiakban eladó/

Másrészről **Sarnyai Mónika**

6775 Kiszombor, Ökrös József utca 8. szám alatti lakos kamarai száma: , mint vevő/ továbbiakban vevő/ között az alulírott napon az alábbi tartalommal:

Eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartást megtekintette és megállapította, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az eladó tulajdonát képezi. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai a valóságnak megfelelnek, azokon változást sem ő, sem felhatalmazása alapján más személy nem kezdeményezett.

Kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra más személlyel előszerződést nem kötött, más személytől előleget vagy foglalót nem vett át, vagy ha átvette azt már visszafizette, az ingatlan tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívüli eszközzel és módon nem vonta el, semmi akadályja nincs annak, hogy a vevővel adásvételi szerződést kössön és a tulajdonjog átvezetésre kerüljön.

Szavatosságot vállal továbbá az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, és kijelenti, hogy a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény hatálya alatt nem áll, vele szemben sem bíróságon kívüli, sem bírósági adósságrendezési eljárás lefolytatása nincs folyamatban.

Eladó tulajdonát képezi a **Kiszombor külterület 05542/44 hrsz.** alatt felvett 0 ha 7358 m² nagyságú 18,40 ak értékű szántó művelési ágú, 4. és 5. minőségi osztályú ingatlan **kizárólagos (1/1-ed)** tulajdona. Eladó az ingatlan tulajdonát eladja a vevőnek, a vevő pedig megveszi az ingatlant az eladótól a kölcsönösen kialakított **2.500.000. Ft**, azaz kettőmillió-ötszázezer forintért. A vételárát a vevő a hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül az eladó MBH Banknál vezetett 56800016-10001198 számlájára átutalással megfizeti. Eladó a bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez való teljesítésként fogadja el. A vételár az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog ellenértékét is tartalmazza.

Felek a szerződéskötés valamennyi körülményeire tekintettel kijelentik, hogy a forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg. Felek ennek megfelelően egybehangzóan rögzítik, hogy jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadják meg.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályosságához jogszabály a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását írja elő, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjától válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételi, valamint a nyilatkozattétellel megszabadott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. Amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja, vagy meghiúsítja.

Szabó Endre
 Eladó

Sarnyai Mónika
 Vevő

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY
ÜGYVÉDI IRODA
 Ifj. Dr. Varga Imre ügyvéd
 6900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8.
 Tel./fax: (62) 510-220
 Tel.: 510-221, 30-384-5439

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 a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződésen túlmenően minden észszerű nyilatkozatot megtesznek – ideértve jelen adásvételi szerződés esetleges módosítását is – annak érdekében, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzése megtörténjen. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja az eljáró hatóság, vagy az eljárást megszünteti, úgy jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett új szerződést kötnek egymással a megtagadási/eljárás megszüntetési ok kiküszöbölése végett.

Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nincs korlátozva, hozzájárulnak, hogy a szerződésben szereplő adataik nyilvánosságra kerüljenek. Vevő kijelenti, hogy a vételár nem pénzmossási tevékenységből származik.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a **Kiszombor külterület 05542/44 hrsz.** alatt felvett 0 ha 7358 m² nagyságú 18,40 ak értékű szántó művelési ágú, 4. és 5. minőségi osztályú ingatlan **kizárólagos (1/1-ed)** tulajdona törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból, míg a vevő **kizárólagos (1/1-ed)** tulajdona **adásvétel** jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Vevő az ingatlan birtokába a hatósági jóváhagyással lép, ettől kezdve viseli a terheket, húzza a hasznokat. Felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától a vevőt illetik a nemzeti, valamint az uniós támogatások, amennyiben ezeket igényli. Az ingatlant a tulajdonos használja saját jogon, vállalja, hogy a birtokbaadásig megszünteti a földhasználatát.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdése c) pontja**, pontja alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A tulajdonában lévő szomszédos ingatlan helyrajzi száma Kiszombor külterület 05542/45. Vevő ugyanezen **jogszabályhely 18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján östermelők családi gazdaságának tagja, melynek száma OCSG-00074791.

Vevő kijelenti, hogy mindenben eleget tesz a 2013. évi CXXII. évi 13. §-ban foglalt kötelezettségének, a megvásárolt ingatlant maga használja, használatát másnak nem engedi át, annak használata során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a megszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében foglalt esetet. Vevő vállalja, hogy eleget tesz a Földforgalmi törvény 13. § (1) - (4) bekezdésében foglaltaknak.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, vagy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vevőként a tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként, a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére, megsértésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében foglalt földszerzési maximumkorlátozásba, azaz a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektárt, valamint a birtokában lévő föld a szerzés tárgyát képező ingatlan megszerzésével együtt sem haladja meg az 1200 hektár méretű birtokmaximumot. Tehát, nincs a tulajdonában, illetőleg birtokában olyan nagyságú földterület, ami a tulajdonszerzési korlátot meghaladná, a 2013. évi CXXII. tv.16.§ (1)-(2) bekezdésében

Szabó Endre
Eladó

Sarnyai Mónika
Vevő

VARGA ÉS NAGYGYÖRNYI
ÜGYVÉD IRODA
M. Dr. Varga Mária ügyvéd
5000 Makó, Széchenyi tér 17. I. II.
Tel./fax: 50-220-10-220
Tel.: 510-221, 51-307, 304-5439

ratba
felek
ügyés
eg az
való
sság

meghatározott nagyságot. Vevő kijelenti, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ban foglalt nyilatkozata, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, megfelel a 2013. évi CXII. tv. 5. § (1) bekezdés 7. pontjának.

Eljáró ügyvéd és a vevő megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés ügyvédi díja 150.000. Ft+ÁFA. Abban az esetben, ha valamely elővásárlásra jogosulttal hatályosul az adásvételi szerződés, úgy a szerződéskötés ügyvédi költségét köteles viselni.

szerü
nnak
lnak
vagy
tnek

Eladó tudomásul veszi, hogy az 1995. évi CXVII. tv. vonatkozó rendelkezése szerint adófizetési kötelezettsége merülhet fel. Vevőnek az illetékekről szóló törvény alapján kell illetéket fizetnie. Vevő kéri az eljáró adóhatóságot, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján állapítsa meg részére az illetékmentességet, ugyanis vállalja, hogy a tulajdonszerzéstől számított 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági művelés céljára használja. Szerződő felek az illetékekről, valamint az adózásról szóló tájékoztatót megértették.

ötési
ágra

Szerződő felek ezen adásvételi szerződés elkészítésével, mely egyben tényvázlat is, mert a felek akaratát teljes mértékben tükrözi, megbízzák ifj. Dr. Varga Imre, 6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8. szám alatti ügyvédet, aki a megbízást elfogadja. Eljáró ügyvéd a feleket tájékoztatta az ingatlan-nyilvántartás állapotáról, a szerződés megkötésével kapcsolatos jogi szabályozásról, az adózási szabályokról. Megbízzák továbbá a mezőgazdasági szakigazgatási szerv, a földhivatal felé való eljárással, kivéve az eredeti szerződés átvétele, melyre a vevő jogosult. Eljáró ügyvéd a megbízást ellenjegyzésével elfogadja.

2/44
ályú
evő

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés földhivatalhoz történő benyújtásáig bármilyen teher bejegyzésre kerül az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba, úgy azt tehermentesíti saját költségén.

kat.
sok,
y a

Ezen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. 6. könyv. XXXII. fejezet és a 2013. évi CXII. tv., valamint a 2013. évi CCXII. tv. vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

e c)
lakó
ület
ládi

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli, melynek során a szerződő felek adatai a jogszabályoknak megfelelő részletességgel kerülnek rögzítésre az általuk rendelkezésre bocsátott hivatalos személyi okmányaikból.

k, a
eget
nem
ogy

A szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt ifj. Dr. Varga Imre ügyvéd előtti olvasás és megmagyarázás után helyben hagyólag aláírták, kijelentik, hogy a szerződés a valós értéket tartalmazza, számítási és elírási hiba nincs benne. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés nem minősül blankettaszerződésnek. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy az elővásárlási jog helyesen került megállapításra.

Makó, 2025. november 7.

agy
yéb
ság
zési

Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Makó, 2025. november 7. napján, mint ifj. Dr. Varga Imre, 6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8. szám alatti ügyvéd, a Szegedi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36059390, lajstromszám: 868.

lmi
ban
at a
200
ágú
ben

KÖZZÉTETELI ZÁRADÉK:
A hirdetmény közzétételének helye: *Kormányzati portál*
A közzététel napja: *2025.11.07.*
A jognyilatkozat megtételére nyitva állónapos határidő
első napja: *2025.11.07.* utolsó napja: *2025.11.11.*
A határidő jogvesztő
A hirdetmény levételének napja: *2025.11.07.*

VARGA IMRE ÜGYVÉDI IRODA
15. Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8.
Tel./Fax: 36-30-220-220
Tele: 310-221, 36-30/384-5439

2025
2025
2025
2025
2025

Szabó Endre
Eladó

Sarnyai Mónika
Vevő