

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

4/20 ..... számú melléklet

### Ingatlan adásvételi szerződés

2026-05-19  
5946222. iratkezelési számú irathoz

Mely létrejött egyrészről **DURUCZNÉ OCSKÓ EDIT KATALIN**

magyar állampolgár, 6775 Kiszombor, Nagyszentmiklósi utca 70. szám alatti lakos, mint eladó/ továbbiakban eladó/

Másrészről **SZEREDI ANDRÁS ZOLTÁN**

, magyar állampolgár,  
, 6720 Szeged, Feketesas utca 19-21. 1. emelet 11. ajtószám alatti lakos, tartózkodási helye 6775 Kiszombor, Ladány major 3.) 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 ők, sem felhatalmazása alapján más személy nem kezdeményezett.

Kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra előszerződést nem kötött, 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 akadály 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 05328/44 hrsz.** alatt felvett 9 ha 8072 m<sup>2</sup> nagyságú 262,58 ak értékű szántó 3,4,5. művelési ágú ingatlan **20313/164207-cd** tulajdona, mely tulajdoni hányadot eladó eladja a vevőnek, a vevő pedig megvásárolja a kölcsönösen kialakított 3.033.000. Ft, azaz hárommillió-harmincháromezer forint vételárért. A vételár az ingatlanhoz tartozó vagyoni értékű jog ellenértékét is tartalmazza.

A vételárat a vevő az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásától számított 8 napon belül az eladó MBH Banknál vezetett 50453702-10377617 számlájára átutalással megfizeti. Eladó a bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez való teljesítésként fogadja el.

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 egybehangzón rögzítik, hogy jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadják meg.

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

VARGA  
ÜGYVÉDI IRODA  
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8.  
Tel: 510-220  
Mobil: 304-5439

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.

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.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződésen túlmenően minden észszerű nyilatkozatot megtesznek – ideértve jelen adásvételi szerződés esetleges módosítását, vagy újbóli megkötését is – annak érdekében, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzése megtörténjen.

Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nincs korlátozva, hozzájárulnak, hogy a szerződésben szereplő adatai nyilvánosságra kerüljenek. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok ő a tényleges tulajdonosa, vevő kijelenti, hogy a vételár nem pénzmossási tevékenységből származik. Szerződő felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőknek.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező **Kiszombor külterület 05328/44 hrsz.** alatt felvett 9 ha 8072 m<sup>2</sup> nagyságú 262,58 ak értékű szántó 3,4,5. művelési ágú ingatlan **20313/164207-ed** tulajdona törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból és a vevő fenti tulajdonát **adásvétel jogcímén** bejegyezzék a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba.

Vevő az ingatlan birtokába 2030. január 1. napján lép, ettől viseli a hasznokat és a terheket. Az ingatlant a Szeredi Kft. használja haszonbérlet címén 2021. január 1. napjától 2029. december 31. napjáig, a haszonbér mértéke a haszonbér mértéke 42 kg/ak malmi minőségű búza ára, az AKI (Agrárkutató Intézet) Piaci Árinformációs Rendszerében közölt júliusi havi átlagárát alapul véve, de minimum 65 Ft/kg malmi búza ár; a haszonbér megfizetése utólag banki átutalással, a tárgyév december 15. napjáig történik. Az idei évi haszonbér összege az eladót illeti.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése e) pontja** alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Vevő a Földforgalmi törvény Ugyanezen jogszabályhely **18. § (4) bekezdés a) és b) pontja** értelmében a vevő legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja, továbbá fiatal földműves. ÖCSG szám: OCSG-00059106

Vevő kijelenti, hogy mindenben eleget tesz a 2013. évi CXXII. évi 13. §-ban foglalt kötelezettségének, hogy a fennálló haszonbérletet nem hosszabbítja meg, annak lejártát követően 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 eleget tesz a Földforgalmi törvény 13. § (1) - (4) bekezdésében foglaltaknak ingatlan vonatkozásában.

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY  
ÜGYVÉDI IRODA  
É. Dr. V... Inure ügyvéd  
6900 Makó henyi tér 17. I. 8.  
Tel./fax: 02/ 510-220  
Tel.: 510-221, 06-30/ 384-5439

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 hasznélvezetében 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 meghatározott nagyságot. Vevő kijelenti, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ban meghatározott részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ (1) bekezdés 7. pontjának.

Vevő és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítéséért járó ügyvédi munkadíj összege 200.000. Ft + ÁFA összegű. Eljáró ügyvéd készkiadása az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjának letöltése, melynek ára 4800 Ft/db. Vevő és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy vevő az ügyvédi munkadíját, valamint a készkiadást a hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül fizeti meg eljáró ügyvéd részére. Abban az esetben, ha az adásvételi szerződés harmadik személlyel (elővásárló) hatályosul, akkor a Ptk. 6:221. § (1) bekezdése, valamint a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontja alapján köteles az eljáró ügyvéd részére az adásvételi szerződés munkadíját, valamint a tulajdoni lapok költségét megfizetni a jóváhagyó határozat közlésétől számított 8 napon belül.

Eladó tudomásul veszi, hogy az 1995.évi CXVII. tv. vonatkozó rendelkezése szerint adófizetési kötelezettsége keletkezhet, ugyanis az ingatlanok egy részét 2026-ban szerezte, azonban az SZJA törvény 9.5.1. pont d) pont dd) alpont alapján adómentes jövedelemnek minősül. Vevőnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján kell illetéket fizetnie.

Szerződő felek ezen adásvételi szerződés elkészítésével, mely egyben tényvázlat is, mert a felek akaratát teljes mértékben tükrözi, megbízzák ifj. Dr. Varga Imre Makó, Széchenyi tér 17. I/8. szám alatti ügyvédet. Eljáró ügyvéd a feleket tájékoztatta az ingatlan-nyilvántartás állapotáról, a szerződés megkötésével kapcsolatos jogi szabályozásról, az adózási szabályokról. Az ügyvédi megbízás/meghatalmazás az ingatlan-nyilvántartási állapot jelen szerződés szerinti rendezésére, az illetékes Földhivatal előtti eljárásra terjed ki, valamint a b400E NAV adatlap benyújtására, kifejezetten kiterjed az eladó tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére. Meghatalmazott a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja Szerződő Felek jelen szerződést, mivel az a szerződéses akaratukat és nyilatkozataikat kimerítően és pontosan tartalmazza, ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. Felek feljogosítják és meghatalmazzák a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcserre, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen - a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással - annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze, és a javítást helyettük és a nevükben kézjeggyével ellássa. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

VARGA ÉS NAGY  
 ÜGYVÉDI IRODA  
 Ifj. Dr. Varga Imre ügyvéd  
 6900 Makó  
 Tel./Fax: 06/510-221  
 Tel.: 510-221, 06-30/386

