

614.....számú melléklet  
2024-11-13  
598881.....

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 **FILÓ IMRE**

magyar állampolgár, 6758 Röske, IV. körzet 374. ajtószám alatti lakos, mint eladó/ továbbiakban eladó/

másrészről **SZEREDINÉ RUGÁSI ÉVA**

6775 Kiszombor, Ladány Major 3. szám lakos) 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 akadálya 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 05358 hrsz.** alatt felvett 30 ha 8617 m<sup>2</sup> nagyságú 1013,98 ak értékű szántó és legelő művelési ágú ingatlan **24120/12398160-ad** tulajdona. Eladó az ingatlan tulajdonát eladja a vevőnek a vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított **150.000. Ft**, azaz százötvenezer forintért. A vételárat a vevő a kifüggesztés lejártát követő naptól számított 8 napon belül az eladó KH Banknál vezetett 10402805-86768972-51661006 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 meghíúsulása esetére csorbítja, vagy meghíúsítja.

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

Filó Imre  
Eladó

Szerediné Rugási Éva  
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, 06-30/ 384-5439

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 pénzmosási tevékenységből származik.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a **Kiszombor külterület 05358 hrsz.** alatt felvett 30 ha 8617 m<sup>2</sup> nagyságú 1013,98 ak értékű szántó és legelő művelési ágú ingatlan **24120/12398160-ad** tulajdonát **adásvétel** jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára.

Vevő az ingatlan birtokába jelen szerződés aláírásával 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 ingatlannak bejegyzett földhasználója nincs.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése d) pontja és ugyanezen jogszabály 18. § (3) bekezdése** alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint olyan földműves tulajdonostárs, aki az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezik, és aki helyben lakónak minősül.

Vevő kijelenti, hogy mindenben eleget tesz a 2013. évi CXXII. évi 13. §-ban foglalt kötelezettségének, a megvásárolt ingatlanon fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg, annak megszűnését követően 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 meghatározott nagyságot. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, megfelel a 2013.évi CXXII. tv. 5.§ (1) bekezdés 7. pontjának.

.....  
 Filó Imre  
 Eladó

.....  
 Szerediné Rugási Éva  
 Vevő

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

adja meg az  
ítélre való  
alkalmasság

Eljáró ügyvéd és a vevő megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés ügyvédi díja 120.000. Ft + ÁFA. Abban az esetben, ha valamely elővásárlásra jogosulttal hatályosul az adásvételi szerződés, úgy a szerződéskötés ügyvédi költségét köteles viselni.

észszerű  
s – annak  
t vállalnak  
óság, vagy  
ést kötnek

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. Szerződő felek az illetékekről, valamint az adózásról szóló tájékoztatót megértették. 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.

déskötési  
inosságra

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.

58 hrsz.  
ingatlan  
tásba a

Eladó kötelezettséget vállalnak 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.

úzza a  
uniós

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

ly 18.  
árlási  
éve

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 okmányiaktól.

k, a  
ését  
z a  
em  
gy

A szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt ifj. Dr. Varga Imre ügyvéd előtti olvasás és megmagyarázás után helyben hagyólag aláírtak, 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.

ly  
b  
g  
i

Makó, 2024. november 7.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Makó, 2024. 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.

<b>RÖZSÍTETELI ZÁRADÉK:</b>	
A határozat közzétételének helye: <i>Kormányzati portál</i>	
A közzététel napja: <i>2024.11.08.</i>	
A jogszabály megismerésére nyitva álló ..... napos határidő	
elapó napja: <i>2024.12.04.</i> utolsó napja: <i>2025.01.02.</i>	
A határozat jogerőséig	
A határozat levételének napja: <i>2025.10.3.</i>	

**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, 06-30/ 384-5439

.....  
Filó Imre  
Eladó

.....  
Szerediné Rugási Éva  
Vevő