

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

név: Hájás Edit

Születési neve:

anyja neve:

született:

személyi azonosító jele:

Lakcím:

5100 Jászberény, Öregerdő tanya 33.

adóazonosító jel:

mint Eladó(k) - továbbiakban Eladó(k)

másrészről

Név:

Hájás Róbert

Születési neve:

anyja neve:

született:

személyi azonosító jele:

Lakcím:

2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 66.

adóazonosító jel:

NAK:

FELIR:

mint Vevő(k) - a továbbiakban Vevő(k) - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

a.)

Felek az ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítják, hogy Eladó öröklés jogcímén, 1/1 eszmei hányadban kizárólagos tulajdonosa a Jászberény, zártkert 19050 hrsz. alatt nyilvántartott, 945 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, kert megnevezésű, 0.44 Ak jövedelmezőségű, természetben 5100 Jászberény, Öregerdő 19050 hrsz. alatt található zártkerti ingatlannak.

Felek megállapítják, hogy az ingatlant - a külön lekért tulajdoni lap adatai alapján - az ingatlan nyilvántartás szerint terhek nem terhelik.

b.)

Felek az ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítják, hogy Eladó öröklés jogcímén, 1/1 eszmei hányadban kizárólagos tulajdonosa a Jászberény, zártkert 19052 hrsz. alatt nyilvántartott, 854 m² alapterületű, erdő megnevezésű, 0.65Ak jövedelmezőségű, természetben 5100 Jászberény, Öregerdő 19052 hrsz. alatt található zártkerti ingatlannak.

Felek megállapítják, hogy az ingatlant - a külön lekért tulajdoni lap adatai alapján - az ingatlan nyilvántartás szerint terhek nem terhelik.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felek a Földhivatal által kiállított, EING rendszerből/földhivataltól lekért tulajdoni lap adatai alapján ellenőrizték az ingatlan adatait.

2.)

Felek nyilatkoznak, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötésüknek jogszabályon vagy bírósági, ill. hatósági határozaton alapuló ismert akadálya nincs.

Felek megállapítják, hogy az 1.) pont szerinti ingatlanok a 2013. évi CXXII. törvény szerinti, mezőgazdasági hasznosítású földterület, így vonatkozásában a törvény rendelkezései irányadók. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint nem földműves (mzgazd-i termelő).

Jászberény, 2026. július 9.

1

Hájás Edit (Eladó)

Készítettem és ellenjegyzem

Jászberény, 2026. július 9.

Dr. Győri János ügyvéd

5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Hájás Róbert (vevő)

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.08.06.
A határidő elmúlásával jogvesztett.



Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti ingatlanszerzés az illetékes kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: **Hatóság**) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 7.§-a alapján.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek viselik, illetve egymással szemben a Feleknek követelésük – esetlegesen kifizetett vételár elszámolástól eltérően – jelen szerződésből eredően azt követően nincs.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel

a jelen okirattal a tulajdonába kerülő terület nagysággal együttesen a már tulajdonában és hasznélvezetében, valamint birtokában lévő föld terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§ ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot.

Vevő a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján a következő nyilatkozatokat teszi az ingatlan(ok) kapcsán:

- belföldi természetes személyként földművesnek nem minősül, azonban a megszerzett és tulajdonába kerülő földterület nagysága nem éri el az 1 Ha terület nagyságot (tv. 10.§ 2. bek)
- elővásárlási joggal nem rendelkezik a Földforgalmi tv. szerint,
- 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díj tartozása, ill. különösen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt földvédelmi és egyéb bírságot nem szabott ki).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik

3.)

Eladó eladja, Vevő pedig részletesen megtekintett állapotban megvásárolja az Eladó tulajdonát képező 1.) pont szerinti 2 db. ingatlant a kölcsönösen kialakított összesen 5.500.000,- Ft vételárért. (ebből 1.a.) 5.200.000,-Ft az 1.a.) ingatlanon felépítmény, értéke 4.800.000,-Ft, az ültetvény értéke: 0., 1.b.) 300.000,-Ft)

Felek az Ingatlanok vételárát forgalmi értékének megfelelően, valamint az Ingatlan állapotát kifejezetten figyelembe véve kölcsönösen állapították meg. Felek rögzítik, hogy a Vételarat az Ingatlan méretével és az állapotával kifejezetten arányosnak tartják. A vételár határidőben történő teljesítése esetén Eladónak vevővel szemben a jelen jogügyletből eredően semminemű további követelése nem áll fenn. Mindezekre tekintettel a Felek a jelen szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásáról kifejezetten lemondanak és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Jászberény 2026. július 9.

2

Hájas Edit (Eladó)

Készítettem és ellenjegyzem

Jászberény, 2026. július 9.

Dr. Győri János ügyvéd

5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Hájos Róbert (Vevő)

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

Vevő a vételár teljes összegét jelen okirat aláírását követő 1 munkanapon belül fizeti meg Eladó részére átutalással, az Eladó által megjelölt számú számlára történő átutalás útján számú számlára történő átutalás útján. Eladó nyilatkozik, hogy hivatkozott számlaszámra történő átutalással a vételár/összeg teljesítését elfogadja, saját kezhez történő teljesítésnek elismeri. Felek ezen összegből 20% összeget foglalónak minősítenek.

A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogintézményének szabályait ismerik, azokkal tisztában vannak. Többek között tudatában vannak annak, hogy a szerződés megkötéséért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A szerződés egyik félnek sem felróható megkötése esetén a foglaló visszajár, egyébként a foglaló a vételárba beszámít.

4.)

Felek jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy az illetékes Kormányhivatal Járási Hivatal Földhivatali Osztálya (Földhivatal) az 1.) pont szerinti 2 db. ingatlanon fennálló, Eladó összesen 1/1 arányú tulajdonjogát törölje, egyidejűleg Vevő javára 1/1 eszmei hányadban tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzen, adásvétel jogcímen.

5.)

Felek rögzítik, hogy a lakóingatlan áram közművel, fűtőközzel rendelkezik, egyébként az ingatlanok állapotát Vevő megismerte, megismert állapotban vásárolja meg. (a tanya felújításra szoruló) Az ingatlanhoz tartoznak annak felépítményei, alkotórészei, tartozékai.

Az Eladó(k) szavatol az által átruházott ingatlan, ill. ingatlan tulajdoni hányad(ok) 1.) pont szerinti per-, igény- és tehermentességéért és azért, hogy az adó-, vagy adók módjára behajlítható tartozások nem terhelik. Eladó(k) köteles eljárni az esetleges terhek törlése érdekében 30 napon belül, de legkésőbb a jóváhagyásig. (jogszatosság)

Az Ingatlant külön szerződés szerinti használati/haszonbérleti jogviszony nem terheli, egyéb használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozás nincs.

Kijelenti(k) továbbá, hogy nincs tudomása annak olyan hibájáról, illetve azon harmadik személy(ek) javára fennálló olyan jogról, amely gátolná, illetve korlátozná a Vevő tulajdonszerzését, illetve a rendeltetésszerű használatot (művelést).

6.)

Vevő az ingatlanok birtokába legkésőbb a jóváhagyást követő 3 napon belül lép, Eladó(k) ezen határidőig átadja az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, üres állapotban (tartozékokkal, alkotórészekkel együtt) bekötött, működőképes közművekkel, rendezett díjakkal együtt Vevő birtokába. Készenléti birtokbaadás esetén Eladó napi 3.000,-Ft összegű kötbér fizetésére köteles.

a.)

Vevő a birtokbaadástól kezdődően szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, melynek megtérítésére más nem lehet kötelezni. Eladó a birtokbaadást követő 8 napon belül átadja az ingatlanra vonatkozóan rendelkezésére álló dokumentumokat.

b.)

A lakóingatlanoknál az átruházónak a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet előírásai szerint energetikai tanúsítványt kell készíteni, mely jelen ingatlanra nem alkalmazható. (felújítandó épület)

c.)

Jászberény, 2026. július 9.

3

Hájas Edit (Eladó)

Készítettem és ellenjegyzem

Jászberény, 2026. július 9.

Dr. Györi János ügyvéd

5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Hájas Róbert (Vevő)

berény

Dr. G

5100

A szerződő felek rögzítik, hogy a birtokbaadás időpontjában a közüzemi mérőórák állását közösen leolvassák, és ezt továbbá a birtokbaadás tényét, körülményeit jegyzőkönyvben rögzítik. Az ebben az időpontban megállapított mérőállás szerinti szolgáltatási díjak kizárólagosan az Eladót terhelik, míg a rögzített óraállástól a szolgáltatási díjak a Vevőt terhelik. Felek birtokbaadást követő 8 napon belül kötelesek a fogyasztó személyében bekövetkezett változást az illetékes közműszolgáltató részére bejelenteni.

7.)

A jelen szerződés megkötésének költségei, valamint a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei kizárólagosan a Vevőt terhelik.

A vételár határidő szerinti megfizetése hiányában Eladót, az esetleges tehermentesítés/birtokbaadás hiányában Vevő(ke)t – további 8 napos türelmi határidőt követően (amennyiben írásbeli felszólítás szerinti 8 napos póthatáridőben sem történik intézkedés) – elállási jog illeti meg. Elállás esetén felek az eredeti állapotot állítják helyre 30 napon belül.

8.)

A felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére, és ellenjegyzésére, a tulajdonjog törlésével bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásra, meghatalmazzák Dr. Győri János ügyvédet (5100 Jászberény, Ady E. út 20., KASZ: 36061011), mely megbízást elfogad.

Jelen okirat egyben ügyvédi megbízás és tényvázlat, a letéti rendelkezéseket felek kifejezetten letétnek tekintik eltérő rendelkezés hiányában. A megbízás adójogi tanácsadásra –felek eltérő rendelkezése hiányában – nem terjed ki, egyéb ügyleti korlátozást nem tartalmaz.

Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat a velük pontról pontra való megbeszélés után, az általuk szolgáltatott adatok alapján, kívánságuknak megfelelően került írásba foglalásra. Ügyvéd a vele közölt adatokat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el. Az okirat tartalmának valóságáért szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában felelősséget vállalnak.

A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve.

Jelen okirat aláírásával, az okirat aláírásakor személyesen megjelent felek az 2017. évi LXXVIII. ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint hozzájárulnak személyes adataik ellenőrzéséhez, okmányaik másolásához. Jelen szerződés aláírásával felek tudomásul veszik a 2017. évi LIII. - a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló - törvényben szabályozott ügyfél-átvilágítás teljesítéséhez szükséges intézkedéseket. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan vételára a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik. Felek nem közszereplők.

9.)

Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvének szabályai az irányadók. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen Szerződés szerkesztésekor és aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak.

Felek jelen okiratot elolvasták, és kellő értelmezést, elmagyarázást követően, mint befolyásmentes szabad akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják.

Jászberény, 2026. július 9.

4

Hájas Edit (Eladó)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. július 9.

Dr. Győri János ügyvéd
5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Dr. Győri János

Ügyvéd * 3 *

KASZ Szám: 36061011, JNSZ Kamara 377/
Jogász - közgazdász
5100 Jászberény, Ady E. u. 20.
Adószám: 79724311-1-36

Hájas Róbert (Vevő)