

Legesztés időpontja: 2016. év. 08. hó. 07. nap.
 INGATLAN
 Adásvételi időpontja: 2016. év. 03. hó. 08. nap.
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
 az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
 kötve álló határidő utolsó napja: 2016. év. 03. hó. 07. nap.

amely létrejött egyrészről

családi neve: Csillik
 születési családi neve:
 születési helye:

anyja neve:

lakcíme: 3231 Gyöngyössolymos, Mérges patak út 46.

állampolgársága:

adóazonosító jele:

mint eladó (továbbiakban: eladó)

másrészről:

családi neve: Varga

születési családi neve:

születési helye

anyja neve:

lakcíme: 8500 Pápa, Ribizli utca 27.

állampolgársága:

adóazonosító jele

mint vevő (továbbiakban: Vevő)

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

utóneve: Andrea Márta

születési utóneve:

Gyöngyös, 201. születési ideje:

személyi azonosítója: -

A
 aláírás

1.)

Csillik Andrea Márta Eladó kizárólagos - 1/1 – arányú (II/9.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Gyöngyös ingatlan-nyilvántartásában a zártkerti 8166. hrsz. alatt nyilvántartott „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú, 1019 m² nagyságú, 4,96 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel.

2.)

A hatályos ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a most megvásárolni kívánt Ingatlan egészét terheli

- az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (törzsszám: 13804495, cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) 11 m² területre, az iratokhoz csatolt vázrajz szerint (vezetékjogi engedély száma: VMM-513/2012, (20951) Gyöngyös 0,4 kV-os 3. sz. vezetékrendszer) javára bejegyzett (III/4.) vezeték jog, (bejegyző határozat, érkezési idő: 49484/2012.09.28.).

Fentiekén túl az Ingatlan per,- teher és igénymentes, amelynek meglétéért az Eladó teljes szavatosságot vállal.

Vevő a jelen szerződő aláírásával egyidejűleg kifejezetten kijelenti, hogy az Ingatlant a fentiek szerint részletezett vezetékjog teherről (III/4.) tudva és azt kifejezetten elfogadva kívánja megvásárolni adásvétel jogcímén.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy az Ingatlannak jelenleg nincs bejegyzett földhasználója.

21

C. 2

Dr. Csaba Viktor ügyvéd
 1125 Budapest, Rózsák tere 2.
 Tel: +36 (1) 209-1030
 E-mail: viktor@csabaviktor.hu

3.)

Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, Vevő az Ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van. Eladó a Vevőt az Ingatlan tényleges állapotáról – különösen elektromos hálózatának, vízvezetékeinek, hőszigetelésének, hideg és meleg burkolatainak állapotáról – kifejezetten tájékoztatta, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri. Az Ingatlan műszaki és esztétikai állapota korának megfelelő, önálló villany-mérőórával, valamint al-vízmérőórával rendelkezik. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan vízellátása a Gyöngyös zártkert, 8164. hrsz-ú ingatlanról – a Gyöngyös zártkert, 8165 hrsz-ú ingatlanon keresztül - van biztosítva, a közműszámla a Gyöngyös zártkert, 8164 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa részére kerül megküldésre. A közműszámlát a Gyöngyös zártkert, 8164 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa egyenlíti ki a szolgáltató felé, az Ingatlanra eső költséghányad az al-vízmérőóra állása alapján kerül megfizetésre. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Gyöngyös zártkert, 8164-8166 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak fenti megállapodása szóbeli megállapodás. Vevő kijelenti, hogy a tájékoztatást tudomásul vette, az Ingatlant ennek tudatában kívánja megvásárolni.

Az Ingatlan helyiségei és szerelvényei rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúak, annak általa ismert és a Vevő elől eltitkolt hibája nincs. Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy az Ingatlan jelenleg nincs rákötve a szennyvízhálózatra, a szennyvízelvezetés saját emésztővel biztosított.

Vevő az Ingatlant a Heves Vármegyei Kormányhivatal részéről 7/661/2026. megrendelés szám alatt kiállított e-hiteles teljes Térképmásolat ismeretében kívánja megvásárolni akként, hogy a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten tudomásul veszi, hogy a tényleges állapot és a térképen feltüntetett állapot között eltérés mutatkozik, azaz a terület bejárása során látottak szerinti az épület, melyből a feltüntetett rész a gazdasági épület. Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a fenti térképészeti hibáról tudva és azt mindenben elfogadva kívánja megvásárolni az Ingatlant és ebből fakadóan mindenféle szavatossági igényéről az Eladóval szemben a jelen okirat aláírásával egyidejűleg örökre és visszavonhatatlanul lemond.

Csillik Andrea Márta Eladó eladja, a Varga Mária Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja – az MVM Émsz Áramhálózati Kft. javára 11 m2 területre bejegyzett vezetékjoggal terhelt és azt mindenben elfogadva - az Ingatlant a kölcsönösen kialakult mindösszesen 21.000.000,-Ft, azaz Huszonegymillió forint vételárért.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialakult vételáron belül az Ingatlan vonatkozásában a föld ellenértéke 5.000.000,-Ft azaz Ötmillió forint, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 0,-Ft különös tekintettel arra, hogy az Ingatlanban jelenleg nincs semmilyen termény vagy vetőmag, vagy szőlő elvetve, jelenleg ez egy füves, műveletlen terület. Az Ingatlan jelenleg egy beton alapon álló fa szerkezetű felépítménnyel rendelkezik, mely felépítmény ellenértéke a szerződő felek megállapodása alapján 16.000.000,-Ft azaz Tizenhatmillió forint, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel.

4.)

A felek az Ingatlan vételárát tehát kölcsönösen 21.000.000,- Ft-ban, azaz Huszonegymillió forintban állapították meg.

A Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg banki átutalás útján megfizetett az Eladó részére 2.000.000,- Ft azaz Kettőmillió forint összeget foglaló jogcímén az Eladó által kifejezetten megjelölt és az Eladó saját nevében lévő az al vezetett számú bankszámlaszámra, amely 2.000.000,-Ft azaz Kettőmillió forint foglaló összegének hiánytalan átvételét / banki jóváírását az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

111 20 1

111 20 1

Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlaszámra történő vevői teljesítést szerződés szerű, saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti foglaló összegét, tehát a mindösszesen 2.000.000,-Ft azaz Kettőmillió forintot a jelen pontban az Eladó által kifejezetten megjelölt és a _____ vezetett és az ő saját nevén lévő bankszámlaszámára fizesse meg banki átutalás útján, azt szerződés szerű, saját kezéhez történő teljesítésként az Eladó elfogadja.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint Vevő köteles a teljes hátralékos vételár összegét, tehát a fennmaradó 19.000.000,-Ft azaz Tizenkilencmillió forintot megfizetni az Eladó részére az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének Vevő által történő kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül az Eladó saját nevén lévő a _____ al vezetett _____ számú bankszámlaszámra.

Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlaszámra történő vevői teljesítést szerződés szerű, saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti hátralékos vételár összegét, tehát a mindösszesen 19.000.000,-Ft azaz Tizenkilencmillió forintot a jelen pontban az Eladó által kifejezetten megjelölt és a _____ vezetett és az ő saját nevén lévő bankszámlaszámára fizesse meg banki átutalás útján, azt szerződés szerű, saját kezéhez történő teljesítésként az Eladó elfogadja.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiek szerint megadott bankszámlaszámán jóváírásra került.

Eladó a jelen pontban rögzített hátralékos vételárrész összegének átvételét a banki jóváírástól számított legkésőbb három napon belül írásban köteles elismerni ügyintéző ügyvéd előtt. Eladó az előteljesítéshez hozzájárul.

Az Eladó fentiek szerinti értesítésének elmaradása esetén a Vevő is jogosult a fenti hátralékos vételárrész összegének kifizetését eljáró okiratszerkesztő ügyvéd felé visszavonhatatlan banki átutalási igazolás útján igazolni.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint amennyiben a jelen Ingatlan Adásvételi szerződésben foglaltak azért nem hatályosul, mert a Vevő helyett más elővásárlási jogosulttal jön létre a jelen szerződés, vagy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. bármely oknál fogva jogerősen elutasítja a jelen szerződéshez történő hozzájárulást, úgy az Eladó köteles a teljes vételár összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

5.)

A Csillik Andrea Márta eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz és a szerződő felek együttesen kérik, hogy a Csillik Andrea Márta Eladó tulajdonjogát (II/9.) az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Gyöngyös zártkerti 8166. hrsz** alatti ingatlanra a Varga Mária Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár Eladó részére történő megfizetését követően aláírásra kerülő Bejegyzési engedélyre tekintettel.

6.)

Az eladó az Ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja a Vevő birtokába, aki azon naptól kezdve szedheti az Ingatlan hasznait, viseli annak költségeit, vállalja a kárvesztést. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a Vevő megszerez az Ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.).

11
✓

Dr. Viktor László
Jogász
Telefon: (07) 370-100
E-mail: viktor@zabodina.hu

7.)

Az eladó az átruházott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná. Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének meghozatalát követően is az 1. pont alatt részletezett Ingatlan teljes egészében per-, teher-, és igénymentes lesz, ellenkező esetben az Eladó kötelessége az ingatlan teljes tehermentesítése önerőből a jogerős határozat kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül és mindezt köteles ezen a határidőn belül leigazolni a dr. Szabó Viktor ügyintéző ügyvéd részére.

8.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének értelmében: *Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatába van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony*

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállalnak a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítéséért, azaz kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett földhasználat esetén a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

9.)

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdése alapján 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 - mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10. § 2. pontja alapján nem minősül földművesnek, erre tekintettel a Vevőt a 18. § (1) bek-ben szabályozott elővásárlási jog nem illeti meg.

A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maguk 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) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási

U-1 5-1

Dr. Szabó Viktor ügyvéd
2013. 08. 08.
10:20:00
E-mail: szabo.viktor@hu

kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg - *hivatkozva a - 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi. C. törvény végrehajtási rendelet 42.§-ra tekintettel* - kifejezetten kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet érvényes magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, a felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. *A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott korlátokba nem ütközik.*

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszerthes vagyonátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

11.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles.

12.)

Vevő a jelen jogügylet kapcsán tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről.

13.)

A felek, tehát a Csillik Andrea Márta Eladó és a Varga Mária Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen Ingatlan Adásvételi szerződés elkészítésével,- továbbá a Csillik Andrea Márta Eladó – 1/1 – arányú tulajdonjogának törlésével és a Varga Mária Vevő kizárólagos – 1/1 – arányú tulajdonjogának illetékes Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. előtti bejegyzésével adásvétel jogcímén, a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt, amely megbízást okírszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kérik a földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

14.)

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben előforduló esetleges szám-, betű-, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét, illetve az ingatlan-nyilvántartási kérelem elírása esetén azt is kijavítsa az okiratszerkesztő ügyvéd.

15.)

Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő esetleges jogvitáik esetére az értékhatártól függően az Ingatlanok fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

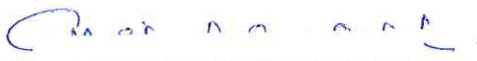
12. 12.

Dr. Victor Bortol
Ph.D. in Psychology
(7) 390-193
ton@csd.edu

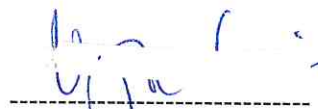
16.)

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Gyöngyös, 2026. július 21.



Csillik Andrea Márta
Eladó



Varga Mária
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. július 21. napján, Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
E-mail: viktor@szabodr.hu
KASZ.:36069026

