

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött **egyrésről:**

KEREKESOVÁ HELENA született a (szül.hely, idő: , anyja neve:
szlovák szem.ig.sz: , szlovák lakcím: Szlovákia, Janík 13. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban:

Eladó)

másrészről:

BIRÓ VIVIEN ANDREA született Biró Vivien Andrea (születési hely, idő: , anyja neve:
személyi azonosítója: adóazonosító jele: lakcím: 2760 Nagykáta,
Bajcsy-Zsilinszky ut 39. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) együttesen a továbbiakban:
Szerződő Felek- között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Tulajdoni helyzet, előzmények:

Az Eladó kijelenti - és a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Encs, Petőfi út 62. fszt. 1.) által 30 napnál nem régebben kiállított tulajdoni lap másolattal igazolja -, hogy **33/3631** tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a perecsei ingatlan-nyilvántartásban **063/1 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Perecse külterületén található 12,4266 Ha alapterületű, fásított terület megnevezésű és 21,12522 Ak értékű külterületi ingatlan, valamint

hogy **543/7158** tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a perecsei ingatlan-nyilvántartásban **07/2 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Perecse külterületén található 5,1573 Ha alapterületű, legelő, gyümölcsös megnevezésű és 87,59 Ak értékű külterületi ingatlan, valamint

hogy **330/89304** tulajdoni hányadban tulajdonát képezi, a perecsei ingatlan-nyilvántartásban **046/14 Hrsz.** alatt felvett, és ténylegesen a természetben Perecse külterületén található 62,5789 Ha alapterületű, erdő megnevezésű és 150,19 Ak értékű külterületi ingatlan.

1.1. Az ingatlanok tulajdoni lapján az Eladó neve (Kerekes Lászlóné néven) van feltüntetve, azonban a szlovák személyi igazolványán Kerekesová Helena néven szerepel.

2. A szerződés tárgya

2.1. Az Eladó eladja a Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanrészeket, annak alkotórészeivel és tartozékaival együtt, a Vevő által ismert részleteiben is megvizsgált megtekintett állapotban, úgy ahogy az a mai napon a természetben található.

2.2. Az Eladó kijelenti, hogy a magyar nyelvet érti és beszéli, jelen irat, sem más hatósági, vagy egyéb, magyar nyelven készült irat elolvasásához, megértéséhez nem szorul segítségre, tud magyar nyelven írni és olvasni is.

3. A vételár

3.1. Az 1. pontban meghatározott Perecse 063/1 Hrsz-ú ingatlanrész vételárát a szerződő felek a kölcsönösen kialakított és mind két fél által elfogadott 500.000.-Ft., azaz Ötszáz-ezer forint összegben, Perecse 07/2 Hrsz-ú ingatlanrész vételárát a szerződő felek a kölcsönösen kialakított és mind két fél által elfogadott 300.000.-Ft., azaz Háromszáz-ezer forint összegben, Perecse 046/14 Hrsz-ú ingatlanrész vételárát a szerződő felek a kölcsönösen kialakított és mind két fél által elfogadott 100.000.-Ft., azaz Egyszáz-ezer forint összegben állapítják meg. Mindösszesen: 900.000.-Ft., azaz Kilencszáz-ezer forint összegben állapítják meg a szerződő felek az 1. pontban leírt hrsz-ú ingatlanrészek vételárát a szerződő felek.

3.2. A szerződő felek a 3.1. pont szerinti vételár megfizetésével kapcsolatban akként állapodnak meg, hogy azt a Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását követően nyolc (8) napon belül utalással fizeti meg az Eladó részre, az Eladó tulajdonában lévő és a SK 84 0200 0000 0046 0000 3051 számú bankszámlájára, amely utalást az Eladó a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

3.3. A fenti 3.2. pontban meghatározott vételár megfizetettnek akkor minősül, amikor az Eladó által megadott számlavezető bank ezen összeget nevezett bankszámlán igazoltan és visszavonhatatlanul jóváírja.

4. Szavatosság

Az Eladó kijelenti, hogy az 1. pont szerint ingatlanrészekre teher nincsen, s ezért egyúttal szavatosságot is vállal az 1. pont szerinti hrsz-ú ingatlanrészek per-, teher-, és igénymentességéért. A szerződő felek megállapítják, hogy a tulajdoni lapok széljegyet nem tartalmaznak.

5. A Vevő tulajdonszerzési nyilatkozatai, a felek nyilatkozata

A Vevő kijelenti, hogy földműves, regisztrációs száma: 547030/2021.03.22., kijelenti továbbá, hogy az 1. pont szerinti ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). Továbbá kijelenti, mint földműves, hogy a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).


Dr. Fóris Zoltán
ugyvéd
3751 Szendrő, Hősök útja 1.
Adószám: 50241312-025
Bélyegszám: 33-02188-49-1
Telefonszám: 36(70) 33-1028
Körlevél: 35050138

Kijelenti továbbá, hogy vállalja a föld használatát, azt másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig a törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

Kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nem áll fenn, valamint a szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, nyilvántartási száma: S276000353505.

A Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Vevőt, mint családi gazdálkodót a Pest Megyei Kormányhivatal Nagykáta Járási Hivatal Földhivatali Osztály a 2019/2019. ügyiratszámú, 2019. november 26. keltezésű határozatával 13/01915 számon családi gazdaságként, családi gazdálkodóként nyilvántartásba vette. Vevőt a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara S276000353505 agrárkamara nyilvántartási szám alatt nyilvántartásba vette, őstermelői igazolványának száma: 0344623, továbbá Vevőt a Pest Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály az 547030/2021.03.22. ügyiratszámú egyszerűsített határozatával 2021.03.25. nyilvántartásba vételi dátummal földművesként Percse, Belterület 43. című üzemezőzponttal regisztrálta.

Vevőt földművesként nyilvántartásba vette a Pest Megyei Kormányhivatal, Nagykáta Földhivatali Osztály 8. 2021. március 25. napján, az 547030/2021.03.22. számú határozattal, Vevő üzemezőzpontja a Percse, Belterület 43 hrsz. alatti ingatlan.

A Vevő kijelenti, hogy az 1. pont szerinti hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan, a 2013. évi CXXII. törvény (termőföldről szóló törvény) 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mely kimondja, hogy elővásárlási jog illeti meg az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemezőzpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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.

Továbbá kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. (törvény termőföldről szóló törvény) 18. § (4) bek. a) pontja értelmében legalább egy éve a családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja, ezért elővásárlási jog illeti meg, valamint a 2013. évi CXXII. (törvény termőföldről szóló törvény) 18. § (4) bek. b) pontja alapján a Vevő fiatal földművesnek minősül, ezért elővásárlási jog illeti meg.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy a fenti Percse 07/2 hrsz.-ú ingatlanrész harmadik személy használatában van ezért, mint szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre az Fftv. 13.§. (1) bekezdésbe foglalt kötelezettségeket vállalja.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozza, hogy az 1. pont szerinti Percse 07/2 hrsz.-ú földrészletre érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkezik a Cserjés 2000 Kft.-vel (2760 Nagykáta, Dózsa György utca 26.)-2037. december 01. napjáig. A bérleti díj összege: évente aranykoronánként 16 kg búza tárgy év augusztus 1.-i tőzsdei átlagáron számított forint ellenértékével egyenlő.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozza, hogy az 1. pont szerinti Percse 063/1 és 046/14 hrsz.-ú ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát nem érinti sem hatályos, sem még hatályban nem lévő földhasználati szerződés.

6. Birtokbaadás, terhek viselése hasznok szedése

Az Eladó kijelenti, hogy a Percse 07/2 hrsz.-ú ingatlan a jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadának megfelelő részt 2037. december 01. napjáig terjedő időszakra a haszonbérbe adta a Cserjés 2000 Kft. (2760 Nagykáta, Dózsa György utca 26.) haszonbérlet részére, a bérleti díj összege: évente aranykoronánként 16 kg búza tárgy év augusztus 1.-i tőzsdei átlagáron számított forint ellenértékével egyenlő.

Az Ingatlan jelenleg és a haszonbérleti jogviszony végéig terjedő időszakban a nevezett cég birtokolja, az Ingatlan a haszonbérleti jogviszony lejártát követően fog Vevő birtokába kerülni.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlannak természetben megfelelő részt a Cserjés 2000 Kft. haszonbérlet alma gyümölcsfákkal beültette és ott almatermelést folytat, erre tekintettel az Ingatlanokon található gyümölcsös a Cserjés 2000 Kft. tulajdonát képezi, annak a haszonbérleti szerződés szerinti hasznosítására 2037. évig kizárólagosan a nevezett Kft. jogosult.

Az Eladó a Percse 063/1 és 046/14 hrsz.-ú ingatlanrészeket a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg adja birtokba a Vevő részére.

A birtokbaadás napjáig az Eladó, azt követően a Vevő szedi az ingatlanrészek hasznait, viseli terheit, illetve mindazt a kárt, amelynek megtérítésére kötelezni mást nem lehet. Az Eladó kijelenti, hogy az 1. pont szerinti ingatlanon adó módjára behajtható közt, illetve közműtartozása nem áll fenn.

7. A tulajdonjog átvezetése

Az Eladó külön, ügyvéd által ellenjegyzett, nyilatkozatban (bejegyzési engedély) adják meg hozzájárulását a tulajdonjog bejegyzéséhez, amelyben rögzíteni kell, hogy a vételár kifizetésre került, és az Eladó feltétlen, végérvényes és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pont szerinti ingatlanrészek tulajdoni hányadaira a Vevő tulajdonjoga - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba az Eladó minden további megkérdése nélkül bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjoga egyidejű törlésével. A nyilatkozat ügyvédi letétbe kerül a jelen szerződés aláírásával



Ügyvéd
Szendrői, H. tere 1.
Helység: 502410-1125
Helység: 773346-28879
Helység: 06-3600173

egyidejűleg, amelyet az eljáró jogi képviselő a 3.1. pont szerinti vételár megfizetését követően az Eladó felhatalmazása alapján szabaddítja az ügyvédi letétből. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően három (3) napon belül, hitelt érdemlő módon, írásban (doktorforisz@gmail.com) tájékoztatja az eljáró ügyvédet. A szerződő felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

8. A szerződéskötés költségei

A szerződéskötés költségei, valamint a tulajdonjog változással kapcsolatos valamennyi költség a Vevőt terhelik.

9. Záró rendelkezések

9.1. A szerződő felek eljáró ügyvédi tájékoztatás után kijelentik, hogy az szja. és az illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik, azokat magukra nézve mindenben kötelezőnek tekintik. A felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, amely szerint Dr. Fóris Zoltán ügyvéd, adó-és számviteli ügyekben eljárást és felelősséget nem vállal.

9.2. A Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, ezért a 1990. évi XCIII. tv. 26.§. (1) bek. p. pontja alapján kéri a jelen jogügylet illetékmentességének megállapítását. A Vevő kijelenti, hogy az I. pont szerint hrsz-ú ingatlanok birtokba adásától, de legkésőbb az illetékkötelezettséget követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt (5) évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

9.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a „Pmt”) alapján azonosítási kötelezettség terheli őt a felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a Pmt.-ben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében megtörtént. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni. Szerződő felek kijelentik, hogy személyükben megegyeznek az okmányokon feltüntetett személyekkel, az adatok helyesek, az okmányok eredetiek, érvényesek, azok a valós adatokat tartalmazzák. Felek kijelentik, hogy saját személyükben járnak el. Felek azonosítását eljáró ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítson és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. Szerződő felek a saját adataik (ideértve a személyes adataikat, bankszámlaszámot és a vétel tárgyát képező ingatlan adatait is) tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfeleljenek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

9.4. Szerződő felek meghatalmazást adnak, a Vevő egyben kézbesítési megbízást is ad Dr. Fóris Zoltán ügyvédnek /székhely 3752 Szendrő, Hősök tere 1. sz./ a jelen szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint arra, hogy nevezett ügyvéd helyettük és nevükben a tulajdonjog bejegyzése iránt az illetékes Földhivatalnál képviselőjükben eljárjon, melyet eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elfogad. A szerződő felek a jelen szerződést egyúttal tényvázlatnak /ügyvédi Megbízás/ is tekintik. Továbbá, szerződő felek hozzájárulnak a jelen adásvételi szerződés javításához, melyet az azt készítő ügyvéd egyoldalúan javíthat.

9.5. A szerződő felek közül az Eladó kijelenti, hogy nagykorú szlovák állampolgár, jog-és cselekvőképessége korlátozva nincsen, aki magát a RK234686 sorozatszámú szlovák személyi igazolvánnyal igazolta. A Vevő kijelenti, hogy nagykorú, magyar állampolgár, jog-és cselekvőképessége korlátozva nincsen.

9.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. A jelen megállapodás hét (7) egymással szó szerint megegyező három (3) oldalt tartalmazó eredeti példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták és abból legalább egy (1) eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányt átvettek.

Kelt: Szendrő, 2026. július 23. napján.

Kereskesová Helena
Eladó

Bíró Vivien Andrea
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Fóris Zoltán ügyvéd**, Szendrő, 2026.07.23-án, (székhely:3752 Szendrő, Hősök tere 1., kasz:36060173).

PERESE VASZAROKOAPD
Községi önkormányzat
hirdetőtábláján kifüggesztve: 2026.év.....hó.....nap.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja
2026.év.....hó.....nap, mely határidő jogvesztő.
Hirdetőtábláról levéve: 2026.év.....hó.....nap.
Más ajánlat érkezett /nem érkezett.

Hirdetési
közlöny kezdő
lapra 2026.08.15.



Dr. Fóris Zoltán
ügyvéd
3752 Szendrő, Hősök tere 1.
tel: 36060173
fax: 36060173