

Egyrészről: BALÁZS FERENC JÓZSEF

BALÁZS FERENC JÓZSEF

sz. Balázs Ferenc József, sz.: , személyi azonosító:

lakik: 3000 Hatvan, Bem József utca 20., adóazonosító jel:

mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget eladó

Továbbiakban: Eladó

másrészről:

GUBA NORBERT

sz. Guba Norbert, sz.: , személyi azonosító:

lakik: 3000 Hatvan, Kölcsey Ferenc utca 26/B, adóazonosító jel:

mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget vevő

Továbbiakban: Vevő

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó eladja a Vevőnek a **HEVES Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályának** Nyilvántartásában szereplő alábbi ingatlant:

Település neve	Hrsz.	ha, m2	AK	megjelölés	Átruházott tulajdoni hányad	Vételár
HATVAN	Zártkert 10676 helyrajzi szám	0,2295	6.38	Szőlő, gazdasági épület	1/1	1.700.000 Ft

Az ingatlanban található szőlő ültetvény értéke 100.000,-Ft, azaz Egyszázezer forint, a telek értéke 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint a telken lévő gazdasági épület ellenértéke 600.000,-Ft, azaz Hatszázezer forint.

Az ingatlanra széljegyen bejegyzésre került felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása tényének bejegyzése. Az eljárás folytán a tulajdoni lapra bejegyzett területszámítás megváltozhat. Vevő ezt tudomásul veszi, és ezen széljeggyel együtt is meg kívánja vásárolni az ingatlant.

A Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A 2013. évi CXXII. törvény [Földforgalmi tv.] 10. § (2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő megvásárolja az okirat 1./ pontjában meghatározott ingatlant összesen 1.700.000,- Ft, azaz Egemillió hétszázezer forint vételáron.

Vevő a vételárat, 1.700.000,- FT azaz, Egemillió hétszázezer forint összeget a szakigazgatási hivatal jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg az eladó részére az alábbiak szerint:

számú bankszámlaszámra (számlatulajdonos: dr. Bánkúti Gábor).

Vevő nyilatkozata: 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján az ingatlanban részaránytulajdonnal nem rendelkezem, a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és hasznélvezetben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.

GUBA NORBERT Vevő megfelel a 2013. évi CXXII. törvény [Földforgalmi tv.] 13. § (1) bekezdésben foglalt feltételeknek, és vállalja, hogy annak használatát másnak -kivéve, ha azt a 2013. évi CXXII. törvény [Földforgalmi tv.] megengedi - nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a birtokba lépés időpontjától számított 5 évig - kivéve, ha azt a 2013. évi CXXII. törvény [Földforgalmi tv.] megengedi - más célra nem hasznosítja.

BALÁZS FERENC JÓZSEF
eladó

GUBA NORBERT
vevő

Dr. Bánkúti Gábor
ügyvéd

3./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog vevő javára vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön a vételár részükre történő kifizetését követően 1/1-ed arányban az okirat 1. pontjában meghatározott ingatlanban, saját tulajdonjogának törlése mellett.

Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le.

4./ Eladó fentiekén túl szavatolja az ingatlan teher-, per- és igénymentességét. A vevő az ingatlant a vételár kifizetését követő napon veszi birtokba, a vevő ezen naptól húzza az ingatlanilletőség hasznait és viseli terheit. Az ingatlan jelenleg nincs bérbe adva.

A vevő köteles a tulajdonjog megszerzésének tényét az ingatlan fekvése szerinti helyi adóhatóságnak bevallani.

5./ Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozása.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötött.

6./ A felek jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési korlátozás alá nem esnek, valamint a 2013. évi CXXII. tv. 16. § szerinti birtokmaximumot nem haladja meg – nincs vevő tulajdonában 300 ha-nál illetve birtokában 1200 ha-nál nagyobb területű, illetve 6000 Ak-nál nagyobb értékű földterület, - szerződésük érvényességéhez hatósági jóváhagyás, engedély nem szükséges. A szerződéssel kapcsolatos valamennyi díj, költség, illeték a vevőt terheli.

Vevő 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 más célra nem hasznosítja – kivéve a 2013.évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében foglaltakat.

7./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ alapján bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élne, úgy szerződő felek az eredeti állapot helyreállítására kötelesek.

Vevőt elővásárlási jog tekintetében megelőzi fenti törvény 18.§. (1) bekezdés a) pontja alapján a Magyar Állam.

8./ A felek meghatalmazzák Dr. Bánkuti Gábor ügyvédet (3000 Hatvan, Madách u. 10/A) jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével valamint a **Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya** előtti eljárással. Jelen adásvételi szerződést szerződő felek ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Alulírott, dr. Bánkuti Gábor egyéni ügyvéd, a megbízást és a meghatalmazást elfogadom.

9./ Ezen jogügyletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A felek illetve képviselőik hozzájárulnak személyi adataik Pmt. szerinti ellenőrzéséhez, és kizárólag jelen szerződésben való felhasználáshoz.

10./ Jelen szerződést, mely 8 eredeti példányban készült, elolvasás és megértés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírjuk, és igazoljuk annak 1-1 eredeti példány átvételét.

Hatvan, 2026. augusztus 4.

BALAZS FERENC JOZSEF
eladó

GUBA NORBERT
vevő

Dr. Bánkuti Gábor
ügyvéd

Jelen szerződést készítettem
és ellenjegyzem,:

Dr. Bánkuti Gábor

KASZ: 36057049

Hatvan, 2026. 08. 04.

BALAZS FERENC JOZSEF
eladó

GUBA NORBERT
vevő

Dr. Bánkuti Gábor
ügyvéd