

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melléklet:

gyatározó:

melyet kötöttek egyrészről **Héregi Miklósné** (Születési neve, helye és ideje:

an.: , Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

lakóhely és

értesítési cím: 2941 Ács, Ady Endre utca 27.,

állampolgár), **Héregi Irén** (Születési neve, helye és

ideje:

an.:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

lakóhely és értesítési cím: 2941 Ács, Ady Endre utca 82.,

állampolgár) és **Héregi Miklós** (Születési neve, helye és ideje:

an.:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

lakóhely és értesítési

cím: 2941 Ács, Csermák Hugó utca 2.,

állampolgár), mint eladók, másrészről **Kovács Ferenc**

(születési neve, helye és ideje:

an.:

személyi

azonosító:

adóazonosító jel:

lakóhely és értesítési cím: 3214 Nagyréde, Petőfi

Sándor utca 7.,

állampolgár, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, a kamarai nyilvántartási

száma:

), mint vevő alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1.)

1.1.) Héregi Miklósné eladó 2/4-ed, Héregi Irén és Héregi Miklós eladó 1/4- 1/4- ed arányú tulajdonát képezi az Ács zártkert 6128 hrsz-ú, a) szőlő b) kert művelési ágú, 1686 m² területű, 3,54 AK értékű zártkerti ingatlan, melyből az a) szőlő 949 m² területű, 2,39 AK értékű és 4 minőségi osztályú, míg a b) kert 737 m² területű, 1,15 AK értékű és 5 minőségi osztályú.

Az ingatlanon az E.ON Észak- dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 1 m² területre vezetékgjog került az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre a 104992/2/2024.06.10. sz. határozattal.

1.2.) Héregi Miklósné eladó 2/4-ed, Héregi Irén és Héregi Miklós eladó 1/4- 1/4- ed arányú tulajdonát képezi az Ács zártkert 6433 hrsz-ú, a) kert b) szőlő és gazdasági épület művelési ágú, 1215 m² területű, 2,62 AK értékű zártkerti ingatlan, melyből az a) kert 466 m² területű, 0,73 AK értékű és 5 minőségi osztályú, míg a b) szőlő és gazdasági épület 749 m² területű, 1,89 AK értékű és 4 minőségi osztályú.

2.) Eladók eladják, vevő megveszi az 1.) pontban körülírt ingatlanok eladók nevén álló mindösszesen 1/1-ed arányú tulajdoni illetőségét 1.000.000,- Ft, azaz Egy millió forint vételárért azzal, hogy a felek megállapodása szerint ebből az Ács zártkert 6128 hrsz-ú ingatlan vételára 450.000,- Ft, azaz Négy százötvenezer forint, míg az Ács zártkert 6433 hrsz-ú ingatlan vételára 550.000,- Ft, azaz Ötszázötvenezer forint. A szerződő felek külön rögzítik, hogy az Ács zártkert 6433 hrsz-ú ingatlanon a föld értéke 450.000- Négy százötvenezer forint, míg a felépítmény (gazdasági épület) értéke 100.000,- Ft, azaz Száz ezer forint.

Vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződést jóváhagyó határozat közlésétől számított 15 napon belül köteles megfizetni eladók számára, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést vevő tekintetében hagyja jóvá. A vételárat átutalással, az eladók rendelkezése szerint Héregi Irén eladó (

-nél vezetett

és Héregi Miklós eladó

-nél vezetett

számu számlaszámára történő teljesítéssel kell megfizetni 500.000,- Ft- 500.000,- Ft, azaz Ötszáz ezer forint- Ötszáz ezer forint összegben. Amennyiben a vevő a vételárat határidőben nem fizeti meg, úgy az eladók jogosultak a szerződéstől elállni. Az eladókat a vételár tulajdoni hányaduknak megfelelően illeti meg, a megjelölt számlaszámokra történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésként elismerik.

A felek külön is rögzítik, hogy a vételár egybefoglalt vételárnak minősül a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 19. § (5) bekezdése alapján, figyelemmel arra, hogy az földek egymással szomszédosak.

A szerződő felek a vételár meghatározása során figyelemmel voltak arra, hogy az Ács zártkert 6433 hrsz-ú ingatlant érintően gazdasági épület került felépítésre az ingatlanon. A felépítmény területe 25 m², tömött földház, amiben közművek nem találhatók. A házban egy régi ajtó, és egy kb. 30x30 cm-es nyílás található. A felépítmény állapota leromlott, rossz állapotú. Az eredetileg szőlőház-tároló funkcióval bírt, ma használaton kívüli. A vevő egyebekben a szomszédos, Ács zártkert 6432, 6431 és 6430 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa.

Héregi Miklósné
eladó

Héregi Irén
eladó

Héregi Miklós
eladó

Kovács Ferenc
vevő

dr. Papp Gábor
ügyvéd

A teljes vételár 2.) pontban foglalt kiegyenlítési módjára tekintettel szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogukat az ingatlanhányadaik vonatkozásában fenntartják. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban letétbe helyezik -1 db példány biztonsági példányon- a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azon tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amelyben az eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ács zártkert 6128 és Ács zártkert 6433 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére Kovács Ferenc vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

3.) Vevő az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg; felek a vételárat egyezség útján, a jelenlegi piaci viszonyok figyelembevételével határozták meg.

4.) Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy Héregi Irén és Héregi Miklós eladók ingatlanokon álló tulajdoni hányadát családi használat (Ács zártkert 6128 hrsz-ú ingatlan esetén) és saját tulajdon (Ács zártkert 6433 hrsz-ú ingatlan esetén) jogcímén Héregi Miklósné eladó használja 1966. március 12. napjától. A használat után haszonbér fizetési kötelezettség megállapításra nem került.

Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy Héregi Miklósné földhasználó javára fennálló földhasználati jog jelen szerződés aláírásának napján közös megegyezéssel megszüntetésre került. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a földhasználati jog a földhasználati nyilvántartásban jelen adásvételi szerződés aláírásának napján még szerepel, a földhasználati jog törlése iránt ugyanakkor haladéktalanul intézkednek.

Eladók a fentieken túl szavatolnak az adásvétel tárgyát képező ingatlanok, tulajdoni hányadok per, teher- és igénymentességéért –az Ács zártkert 6128 hrsz-ú ingatlant érintő vezetékgig kivételével-, így különösen azért, hogy harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely vevő háborítatlan tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

5.) Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésének napjával –de nem hamarabb, mint a 4./ pontban hivatkozott földhasználati jogviszony megszűnésével- lép.

6.) Szerződő felek ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak arról, hogy a mai napon hatályos mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló Földforgalmi törvény rendelkezései alapján a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata szükséges, valamint a 6./ pontban foglaltak miatt a szerződésben foglaltaknak a vevővel szembeni hatálybalépéséhez a jogszabály alapján fennálló elővásárlásra jogosultak megkeresése, és ezen jogosultak elővásárlási jogokról való lemondása is nélkülözhetetlen.

A vevő a Földforgalmi törvény alapján, figyelemmel annak 18. §-ára és egyebekben a 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdésére is, továbbá más jogszabály rendelkezések figyelembevételével kijelenti, hogy elővásárlási joggal az ingatlanok vonatkozásában nem rendelkezik.

Szerződő felek felhatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a Földforgalmi törvény 21. § - a alapján a szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldje –annak érdekében is, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben állapítsa meg a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból rendelje el a szerződés közzétételét.

7.) Felek kijelentik, hogy állampolgárok, szerzési és elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek.

8.) A szerződéssel felmerülő költségek –így ügyvédi munkadíj, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj- a vevőt terhelik.

Héregi Miklósné
eladó

Héregi Irén
eladó

Héregi Miklós
eladó

Kovács Ferenc
vevő

dr. Papp Gábor
ügyvéd

9.) Vevő jelen szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. törvény 13.§-a szerint kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokon fennálló használati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre pedig kötelezettséget vállal, hogy az ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti továbbá a 2013. évi CXXII. 14.§ (1) bekezdésére hivatkozással, hogy nincs a föld használatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, valamint a 14.§ (2) bekezdés szerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg szerzési korlátozások megkerülésre irányuló jogügyletet terhére. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának megszerzése – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt szerzési korlátozásba.

A vevő kijelenti továbbá a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára hivatkozva, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

A vevő megfelel a 2013. CXXII. Tv. 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis földművesnek minősül, földművesi bejegyző határozatot Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. számú bejegyző határozattal hozta.

10.) A szerződő felek meghatalmazzák a Neiger, Papp és Társai Ügyvédi Irodát Dr. Papp Gábor (2941 Ács, Posta köz 2-4.) ügyvéd ügyintézése mellett jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, Ács zártkert 6128 és Ács zártkert 6433 hrsz-ú ingatlanok mindösszesen 1/1-ed arányú eladói tulajdonjogok vevő javára történő bejegyzése, egyben eladói tulajdonjogok ingatlan-nyilvántartási törlése érdekében –jóváhagyási eljárásra is kiterjedően– képviselőüket lássa el, mely meghatalmazás az ingatlan-nyilvántartási kérelem-formanyomtatvány és a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat javítására is kiterjed, egyidejűleg tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megjelölt feltételek mellett a szerződés közöttük, és az ügyvéd között az ügyvédi megbízást pótolja. Eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

11.) Az eladók és a vevő a jelen szerződés 2./ pontjában foglaltaknak megfelelően végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt Ács zártkert 6128 és Ács zártkert 6433 hrsz-ú ingatlanokra, eladói tulajdoni hányadokat érintően 1/1-ed arányban Kovács Ferenc vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog - a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig - de legfeljebb a jelen szerződés alapján indult ingatlanügyi hatósági eljárás megindulásától számított hat hónapos határidő elteltéig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és ezt szerződő felek közösen kéri a Komárom- Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-től (Komárom).

12.) Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és a 2./ pontban meghatározottak szerint eladók külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) adják végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt Ács zártkert 6128 és Ács zártkert 6433 hrsz-ú ingatlanokra egyenként 1/1-ed arányban Kovács Ferenc vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint az eladók ingatlanokon fennálló mindösszesen 1/1 -ed arányú tulajdonjoga (Héregi Miklósné eladó 2/4-ed, Héregi Irén és Héregi Miklós eladó 1/4- 1/4- ed arányú tulajdonjoga) ezzel egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Héregi Miklósné
eladó

Héregi Irén
eladó

Héregi Miklós
eladó

Kovács Ferenc
vevő

dr. Papp Gábor
ügyvéd

13.) A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv-ben foglaltak szerinti azonosítási kötelezettségnek eleget téve a személyazonosító igazolványukról, és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készítsen a szerződést készítő ügyvéd. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett személyes adataik kezelésére a jogügylet fogatosítása érdekében, jogszabályi felhatalmazás alapján került sor. Ennek megfelelően a feltüntetett adataikat az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződésben, valamint a jelen szerződéshez kapcsolódó egyéb okiratokban a tulajdonjog bejegyzése érdekében kezeli, és archiválja.

14.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. és a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései az irányadók.

A szerződő felek a fenti adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és mint az akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Ács, 2026. szeptember 24.

Héregi Miklósné
eladó

Héregi Irén
eladó

Héregi Miklós
eladó

Kovács Ferenc
vevő

Ellenjegyzem: Ács, 2026. szeptember 24., dr. Papp Gábor ügyvéd (KASZ: 36066828, 2941 Ács, Posta köz 2-4.)



A kamauzrak: postalon körtető közzetétel napja: 2026. 10. 19.
Nyilatkozatfeltele megita a közt köztahidő első napja: 2026. 10. 20.,
második napja: 2026. 11. 18. Ez a köztahidő jöveendő.
A köztahidő közzetétel megtörtént.

