

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelynek egyrészről **Szmolnik József** (születési név: _____, szül.: _____, anyja neve: _____) SZ.SZ.: _____
adóazonosító jel: _____, állampolgár, lakcíme: 3200 Gyöngyös, Enesi utca 8.) valamint **Dudás Csanád** (születési név: _____, szül.: _____, anyja neve: _____) SZ.SZ.: _____
adóazonosító jel: _____, állampolgár, lakcíme: 3035 Gyöngyöspata, Vári út 22a), mint **eladók** – a továbbiakban: Eladók –

másrészről **Metz István** (születési név: _____, szül.: _____, anyja neve: _____) SZ.SZ.: _____
adóazonosító jel: _____, földműves regisztrációs szám: _____, 3036 Gyöngyöstarján, Fajzat pusztja
3. szám alatti lakos, mint **vevő** – a továbbiakban: Vevő – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.
a.) Az online földhivatali rendszerből kiállított E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint Szmolnik József Eladó 1411/14705 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában szereplő Gyöngyöstarján, külterület, 083/18 hrsz-ú, mindösszesen 6,2209 ha nagyságú:

- „a” alrészlet „rét” megnevezésű, 2466 m² nagyságú, 3. osztályú
- „b” alrészlet „rét” megnevezésű 4080 m² nagyságú, 3. osztályú,
- „c” alrészlet „szántó terület” megnevezésű, 38.968 m² nagyságú, 2. osztályú,
- „d” alrészlet „legelő” megnevezésű, 16.695 m² nagyságú ingatlan. Szmolnik József Eladó a szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot saját maga használja. Az ingatlan tulajdoni hányadot terheli Szmolnik Istvánné özvegyi joga, aki elhunyt, erre tekintettel Felek kéri az özvegyi jog törlését. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadba belenyúlik a Gyöngyös külterület 027/52 hrsz-ú ingatlanról a gazdasági épületből 40 m² nagyságú rész, mely jelenleg a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. Az Ingatlan tulajdoni hányadon nincs ültetvény.

b.) Az online földhivatali rendszerből kiállított E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint Dudás Csanád Eladó mindösszesen 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában szereplő Gyöngyös, külterület:

- 027/54 hrsz-ú „szőlő megnevezésű 2998 m² nagyságú ingatlan,
- 027/52 hrsz-ú „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű 2329 m² nagyságú ingatlan. A gazdasági épület nagysága: 50 m² és ebből kb. 40 m² átnyúlik a gyöngyöstarjáni 083/18 hrsz-ú ingatlanra,
- 027/27 hrsz-ú „szőlő” megnevezésű 2626 m² nagyságú ingatlan (továbbiakban: Ingatlanok). A b) pontban felsorolt Ingatlanokat Dudás Csanád Eladó maga használja. Az Ingatlanokon kivágandó szőlő ültetvények vannak.

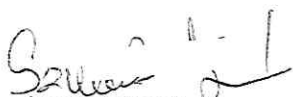
2. Az Eladók eladják az 1. a.) pontban megjelölt Ingatlan 1411/14705 arányú tulajdonjogát és a b.) pontban megjelölt Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát a Vevő részére, a Vevő pedig azokat megveszi mindösszesen 3.300.000 Ft, azaz Hárommillió háromszázezer forint vételár ellenében. A vételár az alábbiak szerint oszlik meg:

- a gyöngyöstarjáni 083/18 hrsz-ú Ingatlan tulajdoni hányad vételára 600.000 Ft, azaz Hatszázezer forint, ültetvény nincs rajta, ezért nem képez külön értéket.
- a gyöngyösi 027/54 hrsz-ú Ingatlan vételára 700.000 Ft, azaz Hétszázezer forint,
- a gyöngyösi 027/52 hrsz-ú Ingatlan vételára 1.300.000 Ft, azaz Egymillió háromszázezer forint,
- a gyöngyösi 027/27 hrsz-ú Ingatlan vételára 700.000 Ft, azaz Hétszázezer forint., a kivágandó szőlőültetvényeknek nincs külön értéke, a 027/52 hrsz-ú ingatlanon lévő gazdasági épület értéke: 500.000 Ft,

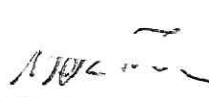
3. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés 1. pontjában felsorolt Ingatlanokat dologösszeséggként tekintik, a Vevő érdeke az Ingatlanok megvásárlásához kizárólag egyben fűződik, tekintettel arra, hogy azok azonos járás területén fekvő, egymás mellett fekvő Ingatlanok és a megművelésük számára kizárólag így gazdaságos, és megfelel a Földforgalmi tv. 19. §. (5) bekezdésében foglalt rendelkezésnek.

4. Eladók az 1. pontban körülírt Ingatlanokat jelen szerződés rendelkezései alapján per- igény- és tehermentesen, kivéve az özvegyi jogot, a Vevő által is megismert és elfogadott állapotban adják a Vevő kizárólagos tulajdonába a teljes vételár megfizetésével egyidőben.

5. Szerződő felek a 3. pontban megjelölt vételár megfizetéséről az alábbiak szerint állapodnak meg: Vevő a teljes vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg fizette meg Eladók részére átutalással Szmolnik József Eladó részére Szmolnik Józsefné a számu bankszámlára, míg Dudás Csanád Eladónak a számu bankszámlájára, mely összeg átvételét az Eladók a szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.


Szmolnik József
eladó


Dudás Csanád
eladó


Metz István
vevő


Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789
Mobil: +36-20/975-1267

6. Eladók a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő a szerződés 1. e.) pontjában foglalt ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, Eladók tulajdonjogának törlése mellett. Szerződő Felek a szerződés aláírásával közösen kérik, hogy a tulajdoni lapon III/1 bejegyzés szerint a 37896/2019.06.28. számú határozattal Szmolnik István névű jogán törlést az ingatlan-nyilvántartásból, tekintettel arra, hogy a jogosult elhunyt.

7. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bek. alapján elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy földműves, az életvitelszerű lakáshasználata legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánterületen legfeljebb 20 km távolságra van.

8. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 21. §. rendelkezéseinek megfelelően a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egyidejűleg okiratba foglalja a szerződés (a továbbiakban: adásvétel) a szerződés) kell foglaln, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Amennyiben a szerződés alkalmasságát hiteleményi közzétételre, úgy a közzététel követő 30 napon belül bármely elővásárlásra jogosult gyakorolhatja ezen jogát, és az elfogadó jognyilatkozatának közlése napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép.

9. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés során megszerzett termőföld tulajdonával együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő termőföldek összterülete (értéke) a Földforgalmi tv. 16. §. (1) bekezdésében meghatározott földszerezési maximumot.

10. Vevő vállalja, az ingatlanok használatát másnak nem engedni át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Vevő vállalja továbbá, hogy az ingatlanokat a tulajdonos szerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem használja. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díj). Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a megszerzés megelőző 5 (öt) évben belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvétel szerződés megelőző 5 évben belül – jogerősen nem szabott ki földvédelmi bírságot. Vevő kijelenti, hogy földszerezhhez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvétel szerződés megelőző 5 évben belül – véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Vevő az ingatlanokat a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokába, e napról kezdődően lesz jogosult húzni azok hasznát, de egyben köteles viselni terheit és kiadásait. Amennyiben az ingatlanok tekintetében más elővásárlásra jogosult tulajdonjoga kerül jóváhagyásra, úgy Felek megállapodnak abban, hogy a vételár az Elővásárlásra jogosult a Vevő fele köteles megtéríteni.

12. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs, tulajdonoszerzési korlátozás alá nem esnek.

13. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvéd a szerződés kötés érdekében az adatokat megismerje és rögzítse, valamint a Földhivatal felé továbbítsa. A pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban Pmt.) rendelkezéseinek megfelelően szerződő felek adatai a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján jelen szerződésben rögzítésre kerültek. Szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosságukat és okmányukat – szükség esetén – a jogügyletek biztonosságát szolgáló rendszeren keresztül az eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adják, hogy a személyi okmányokról fényképezés, illetve az iratokhoz csatolásra kerüljön, elfogadva az ügyvédekre vonatkozó írat- és adatkezelési szabályzatban foglaltakat. Felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy ők maguk és hozzátartozóik nem minősülnek sem kiemelt közszereplőnek, sem közszereplőnek.

14. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok szerzésével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást eljáró ügyvédől megkapta. Szerződő felek jelen okiratot, mint ezirányú ügyvédi meghatalmazást és tényvilálatot is aláírják.

Szmochnik József
eladó

Dudás Csándor
eladó

Meitz István
vevő

Pálmé dr. Németh Valéria
ügyvéd
Pálmé dr. Németh Valéria
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789
E-mail: +36-20/975-1267

15. Felek jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével, a Kormányhivatal előtt a szerződés kifüggesztésével és a földhivatal előtti tulajdonjog bejegyzési eljárással, valamint a B400e adatlap kitöltése és benyújtása tekintetében a NAV előtti eljárásra megbízzák Pálné dr. Németh Valéria ügyvédet (3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1., KASZ azonosító: 36066716), aki a megbízást a szerződés aláírásával elfogadja. A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű jogi kioktatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban, amely kiterjedt a hatályos adó és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre is. Felek kijelentik, hogy a részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. Felek feljogosítják továbbá az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. A meghatalmazás nem terjed ki a földhivatali tulajdonjog bejegyző határozat átvételére.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, mely 3 (Három) oldalból áll és 8 (Nyolc) példányban készült – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt, Gyöngyöstarjában, 2026. év szeptember hó 25. napján



Szmolnik József
eladó



Metz István
vevő



Dudás Csanád
eladó

Szerkesztettem, és ellenjegyzem:
Pálné dr. Németh Valéria ügyvéd
KASZ azonosító: 36066716

Kelt, Gyöngyöstarjában, 2026. év szeptember hó 25. napján


Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789
Mobil: +36-20/975-1267

HATÁRIDŐNY

Kifüggesztés időpontja: 2026.év.....10.....hó.....21

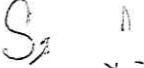
Átvétel időpontja: 2026.év.....11.....hó.....23

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételét követve álló határidő utolsó napja: 2026.év.....11.....hó.....20

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Gyöngyös, 201.....év.....hó.....nap

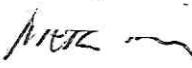




Szmolnik József
eladó



Dudás Csanád
eladó



Metz István
vevő



Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789
Mobil: +36-20/975-1267

