

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a 2013. évi CXXII. törvény szerinti egységes szerkezetben

572648-1/2020

Amely létrejött egyrészről

Roik Józsefné (születési név: , anyja neve: , született: ,
adóazonosító jele: 8331150287, személyi szám: 2-570901-1408, szem. ig. száma:
, lakcím ig. száma:)
tartózkodási helye: utca . sz., mint eladó, (továbbiakban, mint „**eladó**”)

Krecs Árpád (születési név: Krecs Árpád, anyja neve: , született: ,
adóazonosító jele: , személyi szám: , szem. ig. száma: , lakcím ig. száma:
földműves reg. szám: , kamarai azon.:)
szám alatti lakos, mint **vevő**, (továbbiakban, mint „**vevő**”)

között a mai napon és alulírott helyen, az alábbi feltételekkel:

1./ Az E-Ing. rendszeren lekért e-hiteles tulajdoni lap másolat (szemle) szerint **Roik Józsefné** eladó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a **Pusztatömlaka külterület 034/15 helyrajzi számon** nyilvántartott, 61983 m² területű, 134,35 AK értékű, (ebből 3. min. osztályú 30459 m², 79,50 AK értékű, 4. min. osztályú 31524 m², 54,85 AK értékű) **szántó** megnevezésű ingatlanak. (továbbiakban „**ingatlan**”).

2./ Az Eladó eladja a vevő pedig a megtekintett állapotban megveszi az 1./pontban megjelölt **Pusztatömlaka külterület 034/15 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát** adásvétel jogcímen. Az ingatlan vételárát közösen egyező akarattal **3 500 000,- Ft/ha-ban, azaz hárommillió ötszázezer forint/hektár (összesen: 21 694 050.- Ft) összegben** állapítják meg a felek. Az Eladó nyilatkozta, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) /Földforgalmi törvény/ 21.§.(1) bekezdése alapján, mint az ingatlan tulajdonosa, a **Vevő fentiekben körülírt vételi ajánlatát elfogadta és a jelen szerződés ennek megfelelően az alább részletezett feltételekkel került egységes szerkezettel írásba foglalásra.**

3./ A Vevő a **21 694 050.-Ft., azaz huszonegymillió hatszázkilencvennégyezer ötven forint összegű vételár**at már korábban – tehát nem az okírszerkesztő ügyvéd előtt – átutalással megfizette az eladó részére. Az eladó a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtatja, a **21 694 050.-Ft., azaz huszonegymillió hatszázkilencvennégyezer ötven forint összegű vételár** megfizetését.

4./ A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, azonban a 2013. évi CXXII. tv. 18.§-a szerint elővásárlási joga lehet a törvényben meghatározott különféle jogosultaknak, akikkel a jelen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést hirdetményi úton közölni kell, és akik vevőként beléphetnek a szerződésbe. *A vevő kijelenti, hogy a fenti jogszabályhely 18. §. (1) bekezdésének b. pont) bc.) alpontja alapján* (a földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van) *törvényes elővásárlási joga áll fenn az ingatlan vonatkozásában.* A felek rögzítik, hogy a **jelen szerződés akkor lép hatályba**, ha fenti jogszabályban megjelölt 30 napos jogvesztő határidőn belül más – elővásárlásra jogosult – nem él az ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jogával, a fenti törvény szerinti eljárás befejeződött és az Eladó az erről szóló értesítést (határozatot) átvette. *A felek tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha a földforgalmi törvény 22. §. (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult vevő és az Eladó között jön létre - az eredeti állapot helyreállítása keretében - az átadott vételár a jelen szerződés Vevőjének visszajár.*

5./ Jelen szerződés aláírásával az **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy **Krecs Árpád Vevő tulajdonjoga** a jelen szerződés 1.) pontjában leírt, **Pusztatömlaka külterület 034/15 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan adásvétel jogcímen** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg a II/3. sorszám alatti eladói tulajdonjog, törlésre kerüljön.

6./ A jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát terheli a **100764/2020.10.15. számon** 21 694 050.-Ft azaz huszonegymillió hatszázkilencvennégyezer ötven forint és járulékai erejéig bejegyzett **jelzálogjog** **Krecs Árpád** jogosult javára, aki a jelen jogügylettel ezen jelzálogjoggal terhelt tulajdoni illetőség tulajdonjogát megszerezte. **A szerződő felek kéri, ezen jelzálogjogot a nyilvántartásból törölkék, amihez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.** Fentieken túl eladó szavatolja az ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy az ingatlant adó vagy egyéb köztartozás sem terheli.



7./ Jelenleg a jogügyletbeli ingatlan Krecs Árpád alhaszonbérlet használatában áll, 2023. április 17. napjától 2027. december 31-ig tartó határozott ideig, alhaszonbérlet jogcímen. Az alhaszonbérleti díj 180 000.-Ft/ha. Erre tekintettel a Felek külön birtokátruházásról (birtokbaadásról) a jelen szerződéssel nem rendelkeznek, mert a használatnak csak a jogcíme fog változni, tekintettel arra, hogy a jogügyletbeli ingatlant a vevő használja.

8./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13.§. (1) bekezdése szerint nyilatkozza, hogy a jelen jogügylettel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
A vevő nyilatkozza, hogy nincs részarány tulajdona.

9./ A vevő a fenti jogszabály 14.§. (1) bekezdése szerint nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, valamint a (2) bekezdésre hivatkozással nem állapították meg vele szemben, hogy a jelen adásvételt megelőzően 5 éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő a fenti jogszabály 13.§ (4) bekezdése szerint kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és elidegenítési ill. szerzési képességük korlátozás alá nem esik. Az adásvétellel kapcsolatos költségek, a tulajdonszerzési illeték és az ingatlan-nyilvántartási illeték a Vevőt terheli. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ellenjegyző ügyvéd adó- és számviteli ügyekben eljárást és felelősséget nem vállal.

11./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Kvasz Tibor ügyvédet (5600 Békéscsaba, Lázár u. 20.), hogy őket a jelen jogügylet során az Ügyvédekről szóló törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben a vevő tulajdonjogának és a vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges valamennyi jognyilatkozatot is megtegye. A meghatalmazás kiterjed a B400E adatlap kitöltésére, aláírására és benyújtására. Dr.Kvasz Tibor ügyvéd a fenti meghatalmazást elfogadja.

12./A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv (Pmt.) rendelkezéseibe, és tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017 (VII.10.). MÜK szabályzat szerint a feleket megfelelően beazonosította.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre és adásvételre vonatkozó, a Földforgalmi törvény és az Inyvtv. rendelkezései az irányadóak.

Ezen szerződés 2 (kettő) sorszámozott oldalt tartalmaz.

A szerződő felek a jelen szerződést annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés ügyleti akaratukkal mindenben megegyezik, részükről titkos fenntartás vagy rejtett indok nem áll fenn.

Békéscsaba, 2026. évi október hó 03 napján

Roik Józsefné eladó

Krecs Árpád vevő

Ellenjegyzem:

Dr.Kvasz Tibor

ügyvéd

Kamarai azonosító szám: KASZ 36064274

5600 Békéscsaba, Lázár u. 20. szám

Békéscsaba, 2026. október hó 03.

- Az ingatlan adásvételi szerződés bejegyzése:
2026. 10. 29. - kormányati portálon 30 napon.
- Közlés kezdő napja: 2026. 10. 30.
- Előadásánálma jogszabályozásának megtételére
nyitva lesz határidő utolsó napja: 2026. 11. 28.
E határidő jogszabály!