

A HATÁRIDŐ
ELMULASZTÁSA
JOGVESZTŐ!

1

Előjegyzés napja: 2023. 05. 13.
Közvető kezdő napja: 2023. 05. 14.
Közvető utolsó napja: 2023. 07. 12.
Levelezési napja: 2023. 04. 13.
Örkény, 2023. 05. 12.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Varga Mónika** (születési neve: **Varga Mónika**, született: **1977. 04. 12.**, anyja neve: **Klára**, személyi azonosítója: **6000 Kecskemét, Dózsa György út 29. I. emelet 23., agrár kamarai tagsági azonosító száma, nyilvántartási szám: 12345678901234567890** mint **eladó** és

Balogh Sándor (születési neve: **Balogh Sándor**, született: **1977. 04. 12.**, neve: **Balogh Sándor**, személyi azonosítója: **6045 Ladánybene, Fő utca 79., agrár kamarai tagsági azonosító száma, nyilvántartási szám: 12345678901234567890** mint **eladó** – a továbbiakban együttesen: **eladók** –

másrészről **Richlik Roland** (születési neve: **Richlik Roland**, születési hely és idő: **1977. 04. 12.**, anyja neve: **Tóth Erzsébet**, személyi azonosítója: **2377 Örkény, Fő utca 118., MVH regisztrációs száma: 12345678901234567890, földműves nyilvántartásbavételi száma: 12345678901234567890, agrár kamarai tagsági azonosító száma, nyilvántartási szám: 12345678901234567890** mint **vevő** – a továbbiakban: **vevő** –
- eladók és vevő a továbbiakban együttesen: **felek** –
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ A felek közösen megállapítják, hogy az **Örkény, külterület, 0163 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „erdő” művelési ágú, 23 ha 9672 m² alapterületű, 50.33 AK értékű, 6. minőségi osztályú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az **eladók egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát** képezi.

A **felek** rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a 35879/1992.05.29 számú bejegyző határozattal az Magyar Telekom Nyrt. jogosult javára magassági építési korlátozás ténye került feljegyzésre.

Eladók tájékoztatják **vevőt**, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, fent megjelölt Ingatlannak a Populus Erdőbirtokossági Társulat a földhasználati nyilvántartás bejegyzett adatai szerint erdőgazdálkodás jogcímén használója 2000. június 27. napjától kezdődően. A felek rögzítik, hogy a Populus Erdőbirtokossági Társulat (későbbi nevén Polus Erdőbirtokossági Társulat) felszámolás útján 2003. október 09. napján megszűnt és a cégnyilvántartásból felszámolás útján törlésre került, melyre figyelemmel a Populus Erdőbirtokossági Társulat „erdőgazdálkodás” jogcímű használati joga a jogosult cégnyilvántartásból való törlésének napján, azaz 2003. október 09. napján a törvény erejénél fogva megszűnt. Az **eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Populus Erdőbirtokossági Társulat javára bejegyzett használati jog törlése érdekében jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül intézkednek.

Varga Mónika
eladó

Balogh Sándor
eladó

BÉRES ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Béres Norbert ügyvéd
1132 Budapest, Váci út 34. 1/4.
T/F: (1) 331-6875, 301-0772
Adószám: 12098475-2-41

Richlik Roland
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Örkényben, 2023. április 19. napján
dr. Béres Norbert ügyvéd (Kamarai azonosító szám: 36057515)
(Béres Ügyvédi Iroda: 1132 Budapest, Váci út 34. I. emelet 4.)

2./ Az **eladók** eladják, míg a **vevő** pedig tehermentes állapotban, kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja a jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában meghatározott és részletesen körülírt Ingatlant a kölcsönösen kialakított **14.380.000,- Ft**, azaz **tizennégymillió-háromszáznolcvanezer forint** vételárért. A vételár teljes összegét a **vevő** jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg az **eladók** részére egy összegben, készpénzben. Az **eladók** a **14.380.000,- Ft**, azaz **tizennégymillió-háromszáznolcvanezer forint** teljes vételár hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A **felek** közösen rögzítik, hogy a vételár az eladókat tulajdoni hányadaik arányában, azaz 1/2 - 1/2 arányban illeti meg.

3./ A **felek** megállapodnak abban, hogy a **vevő** a teljes vételár megfizetésére figyelemmel a mai napon lép az adásvétel tárgyát képező Ingatlan birtokába és a birtokbavétel időpontjától viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át a **vevőre**.

4./ A **vevő** kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, az adásvétel tárgyát képező Ingatlant az általa ismert állapotban vásárolja meg. Az **eladók** részletesen tájékoztatták a **vevőt** az Ingatlan szerves tartozékairól és alkotórészeiről.

5./ Az **eladók** kijelentik és szavatolják, hogy az 1./ pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen ruházzák át a **vevőre**, valamint szavatolják, hogy az Ingatlanon nem áll fenn – a törvényen alapuló, jelen szerződés 7./ pontjában rögzített elővásárlási jogon kívül - semmilyen más harmadik személynek olyan joga vagy követelése, ami a **vevő** tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy zavarná.

6./ A **felek** kijelentik, hogy állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek) és szerződéskötési képességük, valamint az **eladók** elidegenítési és a **vevő** szerzési képessége korlátozva nincs.

A **vevő** a föld megszerzéséhez szükséges valamennyi, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a kapcsolódó egyéb jogszabályban meghatározott feltételnek megfelel.

A **vevő** kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti földművesnek minősül.

A **vevő** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy az általa jelen szerződés útján megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

A **vevő** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből

Varga Mónika
eladó

Balogh Sándor
eladó

BÉRES ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Béres Norbert ügyvéd
1132 Budapest, Váci út 34. 1/4.
T/F: (1) 331-6875, 301-0772
Adószám: 1000-2-41

Richlik Roland
vevő

eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A **vevő** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A **vevő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott feltételeknek megfelel, az ott rögzített kizáró okok nem állnak fenn, így tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, tilalomba. Ennek keretében kijelenti, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága (a jelen szerződés keretében megszerzett földet is hozzászámítva) a 300 hektárt (földszerzési maximum), míg a már birtokában lévő föld területnagysága (a jelen szerződés keretében megszerzett földet is hozzászámítva) az 1200 hektárt (birtokmaximum) nem haladja meg.

A **vevő** jelen szerződés aláírásával - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján - kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ A szerződő **felek** egyezően rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdés alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell a 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést – a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi szerződést 8 napon belül megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Az elővásárlási jog jogosultja a 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult ezen határnapi nem nyilatkozik. A jelen szerződés a **felek** között akkor hatályosul, ha az elővásárlásra jogosultak a nyitva álló határidő alatt elővásárlási jogukról lemondtak, vagy nem nyilatkoztak. A **felek** rögzítik, hogy a jelen, tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

A **vevő** kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, 1./ pontban megjelölt Ingatlan tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik, hiszen olyan földműves, aki -

Varga Mónika
eladó

Balogh Sándor
eladó

BÉRES ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Béres Norbert ügyvéd
1132 Budapest, Váci út 34. 1/4.
T/F: (1) 331-6875, 301-0772
Adószám: 3475-2-41

Richlik Roland
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Örkényben, 2023. április 19. napján
dr. Béres Norbert ügyvéd (Kamarai azonosító szám: 36057515)
(Béres Ügyvédi Iroda: 1132 Budapest, Váci út 34. I. emelet 4.)

legalább 3 éve örökényi életvitelszerű lakáshasználati hellyel rendelkező személyként - helyben lakónak minősül.

8./ Az **eladók** a teljes vételár **vevő** általi megfizetésére figyelemmel a jelen szerződés aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **vevő kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjoga** az 1./ pontban meghatározott Ingatlan tulajdoni lapjaira az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

A **felek** egyidejűleg közösen kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályát, hogy a **vevő 1/1 arányú tulajdonjogát** az ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező, 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjaira, az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén jegyezze be.

Figyelemmel arra, hogy a jelen szerződésen alapuló tulajdon átruházáshoz a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal való közlése és a szerződésnek hatósági jóváhagyása szükséges, az **eladók** jelen adásvételi szerződés aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az 1./ pontban megjelölt, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapjaira, az ingatlan-nyilvántartásba a **vevő** javára „adásvétel” jogcímén feljegyzésre kerüljön. A **felek** egyidejűleg kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, illetve Földhivatali Osztályát, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, a **vevő** javára az 1./ pontban megjelölt ingatlanok tulajdoni lapjára „adásvétel” jogcímén jegyezze fel.

9./ A **felek** megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának a javára történő bejegyzésével kapcsolatos minden költséget, valamint a visszterhes vagyonátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat a **vevő** viseli. A **felek** rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzését a **vevő** köteles kérni az illetékes földhivatalnál, melyre vonatkozóan megbízást ad az okiratszerkesztő ügyvéd részére. Az okiratszerkesztő Dr. Béres Norbert ügyvéd a megbízást jelen okirat aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja.

10./ A **felek** jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az ingatlanszerzéssel, valamint jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról, különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték viselésére, mértékére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról az okiratszerkesztő ügyvéd őket teljes körűen tájékoztatta.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és az egyébként irányadó hatályos magyar anyagi jog szabályai az irányadók.

Varga Mónika
eladó

Balogh Sándor
eladó

BÉRES ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Béres Norbert ügyvéd
1132 Budapest, Váci út 34. 1/A.
T/F: (1) 331-6876 071-0772
071-0772

Richlik Roland
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Örkényben, 2023. április 19. napján
dr. Béres Norbert ügyvéd (Kamarai azonosító szám: 36057515)
(Béres Ügyvédi Iroda: 1132 Budapest, Váci út 34. I. emelet 4.)

12./ A **felek** megbízzák és meghatalmazzák a Béres Ügyvédi Irodát (székhely: 1132 Budapest, Váci út 34. I. emelet 4., eljáró ügyvéd: dr. Béres Norbert ügyvéd) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy a szerződéssel összefüggő hatósági eljárások során – ide értve a jelen szerződésen alapuló tulajdonjogszerzés hatósági jóváhagyására irányuló eljárást, illetve a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást is – őket képviselje. Az okiratszerkesztő Dr. Béres Norbert ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen okirat aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja.

13./ A szerződő **felek** kifejezetten kérik az illetékes földhivatalt, hogy képviseletük biztosítása ellenére a határozatokat részükre is szíveskedjen kézbesíteni. A szerződést szerkesztő ügyvéd és a szerződő **felek** egyezően rögzítik, hogy ezen szerződés a továbbiakban a felek jelen jogügylete és szerződése kapcsán tényvázlatként is szolgál. A **felek** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el. A **felek** kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes adataikat tartalmazó okmányaikról másolatot és feljegyzést készítsen.

A **felek** a jelen 5 oldalból és 13 pontból álló ingatlan adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint ügyleti akaratukkal minden vonatkozásban összhangban állót, helybenhagyólag aláírják.

Kelt Örkényben, 2023. április 19. napján

Varga Mónika
eladó

Balogh Sándor
eladó

Richlik Roland
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Örkényben, 2023. április 19. napján

Dr. Béres Norbert

ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36057515)

Béres Ügyvédi Iroda (székhely: 1132 Budapest, Váci út 34. I. emelet 4.)

BÉRES ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Béres Norbert ügyvéd
1132 Budapest, Váci út 34. 1/4.
T/F: (1) 331-6875, 301-0772
Adószám: 18098475-2-11

Záradék:

A Kormány 474/2013 (XII.12) rendeletének megfelelően
jelen adásvételi / haszonbérleti szerződés Örkény Város
Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján
20.. 20.. -ig ki volt függesztve.
A törvényes határidőn belüli jognyilatkozat érkezett/ nem érkezett
Jognyilatkozat tevő/k:

Varga Mónika
eladó

Balogh Sándor
eladó

Richlik Roland
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Örkényben, 2023. április 19. napján
dr. Béres Norbert ügyvéd (Kamarai azonosító szám: 36057515)
(Béres Ügyvédi Iroda: 1132 Budapest, Váci út 34. I. emelet 4.)

