

Szarvasi Közös Önkormányzati Hivatal

Érkeztetőszám: 12599
2025 ÁPR 14
Dátum:

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály

2025 MARE 26 nap

5 71 761 - 1/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Darida-Janurik Ildikó szül.:**

szem. sz.: ; adóazonosító jele:

szig.:

(a.n.:

szül.:

) 5540 Szarvas, Kis u. 2-6. 4. ajtószám alatti lakos,

mint eladó – a továbbiakban: Eladó,

másrészről **Bankó István szül.:**

(a.n.:

szül.:

, személyi szám:

adóazonosító:

szig:

) 5540 Szarvas, Béke u. 10. szám alatti lakos, mint vevő – a továbbiakban:

Vevő – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1.) Eladó kizárólagos tulajdonosa a BVKH Szarvasi Földhivatalánál Szarvas, külterület 0712/3 hrsz. alatt nyilvántartott a) 2090 m2 alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület b) 1136 m2 alapterületű és 2.96 AK értékű gyümölcsös c) 2528 m2 alapterületű és 6.60 AK értékű gyümölcsös megjelölésű, azaz összességében 5754 m2 alapterületű és 9.56 AK értékű ingatlanoknak. Az ingatlan természetben 5540 Szarvas, Tanya III. kerület 249. szám alatt található.

2.) Eladó tulajdonjogát tulajdoni lappal igazolta. Az okirathól megállapítható, hogy Eladó 1/1 arányban az ingatlan tulajdonosa. A tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz, annak III. része jelzálogjog bejegyzést tartalmaz 1.927.405,- Ft és járulékaik erejéig a Szarvas és Vidéke Körzeti Takarékszövetkezet, mint jogosult javára. Eladó kijelenti, hogy a tartozást visszafizette, és vállalja, hogy a törlési engedélyt 15 napon belül átadja okiratszerkesztő ügyvédnek, kérve jelen eljárásban a jelzálogjog törlését.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2013. évi CXXII. törvény értelmében jelen szerződés érvényességéhez az ingatlan fekvése szerinti önkormányzatnál történő kifüggesztéssel az elővásárlásra jogosultak tájékoztatása, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek ennek ügyintézésével megbízzák okiratszerkesztő ügyvédet, aki ezen megbízást kifejezetten elfogadja.

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogának a teljes vételár megfizetéséig történő fenntartása mellett eladja, Vevő megveszi az általa megtekintett állapotban lévő, az 1.) pontban részletesen megjelölt ingatlant úgy, ahogyan az a mai napon áll. A megtekintett állapot fenntartásáért Eladó a birtokbaadásig szavatosságot vállal.

4.) Felek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát összesen 8.000.000,- Ft-ban, azaz Nyolcemillió forintban határozzák meg, melyből 7.000.000,- Ft a kivett lakóház, udvar gazdasági épület, míg 1.000.000,- Ft a gyümölcsös ellenértéke, azzal, hogy ténylegesen ültetvény a termőföldön nem található, a gyümölcsfák kiöregedtek. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárból Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 2.500.000,- Ft-ot ügyvédi letét útján teljesít. A fennmaradó vételárát, 5.500.000,- Ft-ot azaz Ötmillió-ötszázezer forintot Vevő legkésőbb 2025. május 20. napjáig ügyvédi letét útján vállalja teljesíteni. Eladó kijelenti, hogy a teljesítés ezen módját kifejezetten elfogadja.

Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet előírásainak értelmében 2012.01.01-től a használt lakások ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az épület energetikai jellemzőit energetikai tanúsítvánnyal szükséges tanúsítani, azonban Vevő az ingatlan ismeretében ennek beszerzéséből és átadásától eltekint.

5.) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól a Földforgalmi tv. 13. §. (1)-(4) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő a birtokbaadás napjával kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

6.) Eladó szavatolja az ügyleti ingatlan tulajdonjogát, a 2. pontban rögzítetteken túlmenően per-, teher-, és igénymentességét, valamint azt, hogy harmadik személynek a nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonjog szerzését korlátozná vagy akadályozná.

7.) Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, külön nyilatkozatban véglegesen, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban vétel jogcímén az 1.) pontban megjelölt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse.

Darida-Janurik Ildikó Eladó

- 1 -

Bankó István Vevő

Dr. Bodnár Beáta Ügyvédi Iroda
5540 Szarvas, Lehel u. 2-6. B. 1/2.

Adószám: 19385790-1-04

Dr. Bodnár Beáta Ügyvéd

KASZ 00057752

Felkérző: 11600016-00000001-9975481

Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 4. pontban rögzítettekre tekintettel Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelméhez kapcsolódóan az Inytv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Földhivatal tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a tulajdoni lapra és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Felek a fentiekre tekintettel ezúton közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély beérkezését követően fogantossítsa a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímen az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Vevő javára 1/1 arányban, és ezzel egyidejűleg a 1.927.405,- Ft és járulékai erejéig a Szarvas és Vidéke Körzeti Takarékszövetkezet, mint jogosult javára bejegyzett jelzálogjogot törölje.

8.) Felek kijelentik, hogy teljes körű cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok és szerződéskötési valamint ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs. Vevő a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez felhasznált készpénz legális forrásból származik. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerint földművesnek nem minősül.

Vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező 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. Amennyiben a föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre 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.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Kijelenti továbbá, hogy vele szemben ezen adásvételt megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy ezen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő földdel együtt a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1 hektárt (földszerzési maximum) továbbá a Földforgalmi tv. 16. §. (4) bekezdésében foglalt földszerzési maximumot sem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a termőföld vonatkozásában nincsen.

9.) Jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos, valamint az ingatlan tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségek és a visszerthes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség Vevőt terhelik. Jelen eladással kapcsolatos személyi jövedelemadó kötelezettség Eladót terheli. Szerződő felek kijelentik, hogy az adózási és illetékfizetési kérdéseikkel kapcsolatban eljáró ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak. Szerződő felek meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő Dr. Bodnár Beáta ügyvédet, hogy helyettük és nevükben a B400-as NAV nyomtatványt kitöltse és a földhivatalhoz benyújtsa. Okiratszerkesztő ügyvéd ezen meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

10.) Jelen adásvételi szerződés 7 db egymással szó szerint megegyező, 2 számozott oldalból álló eredeti példányban készült. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a személyi azonosságuk minősített ellenőrzésének lehetőségéről, feltételeiről és terjedelméről. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a felek vonatkozásában a szükséges ügyfél-azonosítást elvégezte.

11.) Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a BVKH Szarvasi Földhivatala előtti eljárással a Dr. Bodnár Beáta Ügyvédi Iroda (5540 Szarvas, Lehel u. 3-5.) képviselőjében Dr. Bodnár Beáta ügyvédet bízzák meg. Okiratszerkesztő ügyvéd ezen megbízást illetve meghatalmazást kifejezetten elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés egyúttal tényvázlatként is szolgál a megbízáshoz.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasás és értelmezés után, Dr. Bodnár Beáta ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Szarvas, 2025. 03. 20.

Darida-Janurik Ildikó Eladó

Bankó István Vevő

Alulírott Dr. Bodnár Beáta ügyvéd (székhely: 5540 Szarvas, Lehel u. 3-5. B. lph. 1/2. lajstromszám: 384. KASZ szám: 36057752) jelen okiratot elkészítettem, és az aláírásokkal egyidejűleg Szarvason, 2025. 03. 20. napján ellenjegyzem:

Közzététel napja: 2025. 04. 17.
Elővásárlásra / előhasználatra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő első napja: 2025. 04. 18.
Utolsó napja: 2025. 05. 17.
E határidő jogvesztől

Lévélet napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént



Dr. Bodnár Beáta Ügyvédi Iroda
5540 Szarvas, Lehel u. 3-5. B. 1/2.
Adószám: 19385790-1-04
Dr. Bodnár Beáta ügyvéd
KASZ 36057752

Banksz.: 11600000-00000001-99754814