

A Kormányzati Portálon történő
közzététel időpontja: 2025.05.19.
A közzététel kezdő napja: 2025.05.20.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
határidő utolsó napja: 2025.06.18.
Ez a határidő jogvesztő!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2025.06.19.

Adásvételi szerződés

Gyűjtemény Dr. Ujfalu Valéria
Gyűjtemény
5241 Abádszalók
Széchenyi út 13/1.
5241 Abádszalók

Létrejött egyrészről **Juhász János**

út 23.szám alatti lakos, 1/4 részben tulajdonos, mint **eladó**,
Juhász Imre

2114 Valkó, Dányi

szám alatti lakos, 1/4 részben tulajdonos, mint **eladó**,
Juhász Judit

5243 Tiszaderzs, Kisfaludy Károly út 10.

utca 22.sz. 1.em.4.ajtószám alatti lakos, 1/4 részben tulajdonos, mint **eladó**,
gondnokolt Juhász Jánosné

5000 Szolnok, Mikszáth Kálmán

5000 Szolnok, Vízpart körút 3.szám alatti lakos, 1/4 arányban
tulajdonos, mint **eladó** képviseletében eljáró **Pintér Gabriella**

5000 Szolnok, Hild Viktor utca 1.sz.
3.em.27. ajtószám alatti lakos, mint **hivatalos gondnok**, a **Jász-Nagykanizsa-Szolnok Vármegyei**
Kormányhivatal Szolnoki Járási Hivatal Gyámügyi Osztálya a **JN-07/23/00245-28/2024. számú**
határozatával rendelt ki, másrészről

Kasza Máté István

5241 Abádszalók, Előd út
12.szám alatti lakos, mint **vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1./ Eladók per- és igénymentesség szavatolása mellett eladják a fenti arányban részletezettek szerint
osztatlan közös tulajdonukat képező **Abádszalók zártkert 3735.hrsz.** alatt nyilvántartott,
gyümölcsös és épület megnevezésű, 1622 m2 területű, 4,51 ark. értékű, zártkerti ingatlanukat az
ingatlanra az **OPUS TITÁSZ** áramhálózati Zrt javára 1 m2 területre bejegyzett vezetékgal
terhelten, valamint per-, teher- és igénymentesség szavatolása mellett eladják a fenti arányban
részletezettek szerint osztatlan közös tulajdonukat képező **Abádszalók zártkert 3736.hrsz.** alatt
nyilvántartott, kert megnevezésű, 730 m2 területű, 2,03 ark. értékű és az
Abádszalók zártkert 3739.hrsz. alatt nyilvántartott, a. alrészlet: kert és épület (686 m2, 1,91 ark),
b.alrészlet: szőlő (1743 m2, 6,07 ark.) megnevezésű, összesen: 2429 m2 területű, 7,98 ark. értékű
zártkerti ingatlanait vevőnek.

2./ Vevő az 1./pontban írt ingatlanokat úgy és abban az állapotban ahogyan azok jelenleg is vannak,
s melyeket megtekintett, az **Abádszalók zártkert 3735 .hrs-ú** földet vezetékgal terhelten, azon túl
az ingatlanokat tehermentesen megvásárolja.

3./ Szerződő felek az ingatlanok **egybefoglalt** vételárát összesen: 5.600.000.- Ft-ban azaz:
ötmillióhatszázezer forintban határozzák meg, mely vételárból
-az **abádszalóki 3735.hrsz-ú** ingatlan vételára: 2.594.000.-Ft, azaz kétmillió-ötszázkilencvennégyezer
forint, mely vételárból a gyümölcsös értéke 694.000.-Ft (gyümölcsfák: 194.000.-Ft, földterület
500.000.-Ft), az épületek értéke: 1.900.000.-Ft (30 m2 területű épület, valamint egy 8 m2
alapterületű pince, vízbeállítás, hálózati villanybeállítás található)
-az **abádszalóki 3736.hrsz-ú** ingatlan vételára: 505.500.-Ft, azaz ötszázöttezeröttszáz forint,
-az **abádszalóki 3739.hrsz-ú** ingatlan vételára: 2.500.500.-Ft, azaz kétmillió-ötszázezeröttszáz forint,
mely vételárból a kert értéke: 200.000.-Ft, az épület értéke: 1.600.000.-Ft (20 m2 területű épület és
villanybeállítás, fűtő kút található az az alrészleten) szőlő értéke: 700.500.- Ft (ültetvény értéke:
400.000.-Ft, földterület értéke: 300.500.-Ft).

Felek megállapodnak abban, hogy a vételárból **Juhász Jánosné** eladót 1.400.000 -Ft, **Juhász János**
eladót 1.400.000.-Ft, **Juhász Imre** eladót 1.400.000.-Ft, **Juhász Judit** eladót 1.400.000.-Ft illeti meg.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak, ezért az ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladására a 2013. évi. CXXII. tv. 19. §. (5) bekezdése alapján sor kerülhet és a szerződő felek üzleti akarata is az ingatlanok együttesen történő eladására és megvételére terjed ki.

a.) Vevő a vételárból ezen szerződés aláírásával egyidejűleg 3.000.000.-Ft-ot azaz hárommillió forintot eladók részére átutalással megfizet az alábbi bankszámlákra. és ütemezéssel:

Juhász Jánosné eladó részére 750.000.-Ft-ot az
számú gyámhatósági fenntartásos forint folyószámlájára,

Juhász János eladó részére 750.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára,

Juhász Imre eladó részére 750.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára.

Juhász Judit eladó részére 750.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára.

Felek megállapodnak abban, hogy a 3.000.000.-Ft vételárreszből 1.500.000.-Ft-ot foglalónak, 1.500.000.-Ft-ot előlegnek tekintenek. Felek az előleg és a foglaló fogalmával azok jogi természetével tisztában vannak és azokat a vételárba beszámítják.

b.) Vevő a vételárból további 1.500.000.-Ft vételárreszt azaz egymillió-ötszázezer forintot az eladók alábbi bankszámláira utalja legkésőbb 2025. május 15. napjáig:

Juhász Jánosné eladó részére 375.000.-Ft-ot az
számú gyámhatósági fenntartásos forint folyószámlájára,

Juhász János eladó részére 375.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára,

Juhász Imre eladó részére 375.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára.

Juhász Judit eladó részére 375.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára.

c.) Vevő a vételárból fennmaradó 1.100.000.-Ft vételárreszt azaz egymillió-százezer forintot az eladók alábbi bankszámláira utalja legkésőbb 2025. június 15. napjáig:

Juhász Jánosné eladó részére 275.000.-Ft-ot az
számú gyámhatósági forint folyószámlájára,

Juhász János eladó részére 275.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára,

Juhász Imre eladó részére 275.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára,

Juhász Judit eladó részére 275.000.-Ft-ot az eladó
számú lakossági számlájára.

Eladók a fenti bankszámlákra történő átutalást saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Eladók a vételár fentiek szerinti megfizetésével egyetértenek, a vételár teljesítésének ezen módját elfogadják.

Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés az illetékes Mezőgazdasági igazgatási szerv és a Szolnoki Járási Hivatal Gyámügyi Osztályának jóváhagyásával válik érvényessé.

Tekintettel arra, hogy a teljes vételár jelen szerződés vevője által a hatósági jóváhagyást megelőzően már kiegyenlítésre kerül, úgy felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, ha elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával és vele hagyja jóvá a Hatóság ezen adásvételi szerződést, úgy a teljes vételárat az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogosult köteles eladóknak a szerződés hatósági jóváhagyását követően a jogerős határozat ill. záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 8 napon belül a fenti bankszámlákra átutalni, majd ezt követő 8 napon belül eladók a vevő által már megfizetett teljes vételárat kötelesek vevőnek visszafizetni átutalással a vevő számú lakossági számlájára.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés senkivel szemben sem hatályosul, vagy amennyiben jelen szerződésben írt hatósági jóváhagyás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, a teljes vételár a vevőnek visszajár és ezen esetben a foglaló jogintézményét a felek egymással szemben nem érvényesítik.

4./ Eladók az ingatlanokat a teljes vételár megfizetésének napján adják a vevő birtokába. Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően viseli az ingatlanok terheit, ugyanakkortól jogosult az ingatlanok hasznáinak szedésére. Szerződő felek nyilatkozzák, hogy az Abádszalók zártkert 3736.hrsz-ú, és az Abádszalók zártkert 3739.hrsz-ú földekre Juhász János (sz:1942.) saját jogú földhasználata van bejelentve, aki 2023.április 16.napján elhalálozott, az Abádszalók zártkert 3735.hrsz-ú földre földhasználó nincs bejelentve.

5./ Eladók csak a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy tulajdonjuk egyidejű törlése mellett a vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az 1./ pontban megjelölt ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ennek megfelelően az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják.

Ennek érdekében eladók az általuk értékesített földek tekintetében jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, az okiratot szerkesztő ügyvédnél –mint letéteményesnél- a bejegyzési engedélyt 3 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik.

Felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a teljes vételár kiegyenlítését követően jogosult és köteles a Földhivatalnak a vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében benyújtani.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet megadott bankszámlákon történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb a fenti számlákra érkezést követő napon kötelesek értesíteni az eljáró ügyvédet, melynek módja az eladók által megadott _____ és a _____

_____ e-mail címről az _____
e-mail címekről történő értesítés.

Felek megállapodnak abban is, hogy a teljes vételár megfizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel felmerülő költséget, az okíratszerkesztés ügyvédi munkadíját (60.000.-Ft+ÁFA) a tulajdonjogot szerző vevő/elővásárlásra jogosult viseli.

7./ a.) Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárlásra kerülő földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem asznosítja.

b.) Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

c.) Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben jelen földszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d.) A vevő nyilatkozza továbbá, hogy a 2013.évi CXXII.tv.16.§-ában meghatározott földszerzési maximumot valamint birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg, tulajdonszerzése nem ütközik a 2013.évi CXXII.tv.16.§-ában meghatározott földtulajon-, illetve birtokszerzési korlátokba és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő mint szerző fél nyilatkozza, hogy belföldi természetes személy. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv.szerint nem minősül földművesnek, ezért elővásárlásra nem jogosult a Földforgalmi tv.alapján. Vevő nyilatkozza, hogy a 2013.évi CXXII.tv. 10.§.(1)és (2) bekezdése alapján jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt földek tulajdonjogát megszerezheti, mert a birtokában álló föld területnagysága a jelen adásvételi szerződésben megjelölt megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, Juhász Jánosné eladó cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alatt áll, ezért jognyilatkozatának érvényességéhez a gondnoka hozzájárulása, aláírása szükséges. Juhász János, Juhász Imre, Juhász Judit, Pintér Gabriella, Kasza Máté István szerződő felek nyilatkozzák, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen.

Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött a 2013.évi CXXII.tv. 7.§.(1) bekezdése alapján, ezért az adásvételi szerződést 4 eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez. Eladók, mint tulajdonosok megállapodnak abban, hogy jelen szerződés alapján a hatósági jóváhagyás iránti kérelmet Juhász János tulajdonos írhatja alá.

9./ Eladók és a vevő, együttesen felek, az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági eljárásban, a Szolnoki Járási Hivatal Gyámügyi Osztálya előtti eljárásban való képviselettel, az ingatlan-nyilvántartásban történő változások bejegyeztetésével (vevő tulajdonjogának bejegyzésével, az eladók tulajdonjogának törlésével, a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtásával) a kapcsolatos ügyvédi feladatok elvégzésével, mindennemű földhivatali eljárásban való képviselettel meghatalmazzák Abádszalókon az Ujfalusi Ügyvédi Irodát /székhelye: 5241 Abádszalók, Széchenyi út 13/1.sz./ ügyintézőként Kacsóné dr. Ujfalusi Valéria ügyvédet /, aki a meghatalmazást ezen okirat aláírásával elfogadja. Felek jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik.

10./ A jelen szerződés elkészítésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződéskötő felek adatai vonatkozásában.

Az ehhez történő hozzájárulásukat eljáró ügyvéd részére jelen szerződés aláírásával megadják és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Felek a jelen szerződés alapján kezelt adataik vonatkozásában akként rendelkeznek, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján eljáró ügyvédek kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti személyi adataikat.

Szerződő felek a szerződést elolvasás és áttanulmányozás után, mint akaratuknak megfelelő az okiratot készítő ügyvéd jelenlétében helyben hagyólag aláírják.

Abádszalók, 2025. április 15.

gondnokolt Juhász Jánosné eladó képviseletében
Pintér Gabriella hivatásos gondnok

✓ Juhász János eladó

✓ Juhász Imre eladó

Juhász Judit eladó

Kasza Máté István vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Abádszalók, 2025. április 15.

Kacsóné dr. Ujfalusi Valéria
Ügyvéd
5241 Abádszalók
Széchenyi út 13/1.

Kacsóné dr. Ujfalusi Valéria ügyveu
kamarai azonosító száma. ügyvédi igazolvány száma.
Irodája és székhelye: Ujfalusi Ügyvédi Iroda 5241 Abádszalók, Széchenyi út 13/1.

