

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Amely létrejött egyrészről,

Kecskés Józsefné (születési neve: _____ születési helye és ideje: _____
anyja neve: _____ személyi azonosítója: _____, adóazonosító
jele: _____ magyar állampolgár) 1118 Budapest, Otthon utca 21. 1/2. szám alatti
lakos, mint **eladó 1** (a továbbiakban: **eladó 1**), valamint

Dr. Vadas Éva (születési neve: _____, anyja neve: _____; születési hely, idő:
_____; szem. szám: _____ adóazonosító jel: _____ 3065
Pásztó, Harmat utca 31. szám alatti lakos, mint **eladó 2** (a továbbiakban: **eladó 2**), továbbá

Kecskés Károly (születési neve: _____ anyja neve: _____; születési hely,
idő: _____; szem. szám: _____ adóazonosító jel: _____) 2481
Velençe Ország út 22 szám alatti lakos, mint **eladó 3** (a továbbiakban: **eladó 3**), Együttesen,
mint Eladók

másrészről

Sátori Gréta (születési neve: _____ születési helye és ideje: _____ anyja
neve: _____ személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele:
_____) magyar állampolgár) 7631 Pécs Csikor Kálmán utca 37. 4/15 szám alatti lakos,
mint vevő (a továbbiakban: **vevő**)

– eladó és vevő együttesen: **felek** – között a mai napon az alábbi feltételekkel:

Előzményként a Felek rögzítik, hogy közöttük 2024.03.24 napján adásvételi szerződés jött létre tárgyi ingatlan vonatkozásában, amelyet JNSZ Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Főosztály 571.465/3/2024 számú határozatában a jóváhagyásra irányuló kérelmet megtagadta azzal, hogy a vételár készpénzben nem teljesíthető, illetve az elővásárlásra jogosult nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. Erre figyelemmel a Felek akként kötik meg a jelen adásvételi szerződést, hogy a visszautasított szerződés III.1 és III.4. és V.7 pontját a határozat szellemében kijavítják.

I. A szerződés tárgya

1. Eladók kijelentik, és - a 2024.05.31. napján kelt tulajdoni lap másolattal igazolják, hogy Kecskés Józsefné mindösszesen 4/6-od (3/6-os és 1/6-od), Dr. Vadas Éva 1/6-od, és Kecskés Károly 1/6-od arányban tulajdonosai a **Tiszavárkony Zártkert 2549 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben ugyanott található, 3627 m² alapterületű 9,14 AK értékű szántó megnevezésű ingatlannak.
2. Az ingatlanra III/1 sorszám alatt 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és / vagy földkábelre vezetékjog van feljegyezve 25 m² területre, melynek jogosultja az OPUS TITASZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen Kossuth Lajos utca 41). Az Ingatlan a feljegyzett vezetékjogtól eltekintve tehermentes.
3. Eladók eladják, a vevő megveszi az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan **tulajdonjogát, 1/1 arányban**, minden természetes és törvényes tartozékaival együtt, a vevő által megtekintett és eladók által bemutatott és ismertetett műszaki állapotban. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannak általuk ismert hibája nincs.

- folytatás a következő oldalon -



Tiszavárkony Zártkert 2549 hrsz

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyezte: Dr. Simon Sándor ügyvéd 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. II/233-234 KASZ:36073494

2. oldal

4. Az eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlan az I./5. pontban megjelölt elővásárlási jogokon kívül per-, teher- és igénymentes. Az eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy az Ingatlant lejárt köztartozás vagy egyéb harmadik személyekkel szembeni tartozás nem terheli.
5. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi. CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján, a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra.
6. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 23-30. §-ai szerint a jelen szerződés hatályosságához az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. §-a szerint a hatósági jóváhagyással a jelen szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. Amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyást nem adja meg, úgy a jelen szerződés hatálya nem áll be és annak teljesítése nem követelhető.
7. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint a jelen adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 napon belül az eladó köteles jóváhagyás céljából megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek (Jász-Nagykunszolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, 5000 Szolnok, Ostor u. 1.).
8. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződést – az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 17. §-a szerint négy eredeti példányban (amelyek közül egy példánynak ún. biztonsági okmányon kiállítottnak kell lennie) szükséges benyújtani az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez.
9. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésében megállapítja a jelen adásvételi szerződés közzétételére való alkalmasságát, hivatalból elrendeli az adásvételi szerződés közzétételét, döntését közli az eladóval és a vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének az adásvételi szerződés közzététele érdekében. A jegyző az elővásárlásra jogosultak számára nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártát követő 8 napon belül továbbítja az iratokat, iratjegyzéket a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálati eljárásának lefolytatását követően, a jegyző előtti elővásárlással kapcsolatos eljárás lefolytatása és a jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét követő 30 napon belül kerülhet sor. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződést az eladó nyújtja be a mezőgazdasági igazgatási szervhez a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd közreműködése útján.

II. A vevő nyilatkozatai

1. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti fogalom meghatározás szerint nem minősül földművesnek, kijelenti továbbá, hogy semmiféle tulajdonszerzési korlátozás alatt nem áll, és a birtokában lévő összes föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel megszerzésre kerülő Ingatlannal együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében meghatározott 1 hektárt.

- folytatás a következő lapon -

Kecskés Józsefnek

dr. Vadas Éva

Kecskés Károly

Sátori Gréta

Tiszavárkony Zártkert 2549 hrsz

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyezte: Dr. Simon Sándor ügyvéd 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. II/233-234 KASZ:36073494

3. oldal



2. Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan sem a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján, sem pedig más jogcímen elővásárlási jog nem illeti meg.
3. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése előírásának megfelelően vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
4. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
5. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16-17. §-aiban meghatározott földszerzési maximumot, valamint birtokmaximumot jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem haladja meg.
6. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

III. A vételár és annak megfizetése

1. Felek az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének kölcsönösen kialakított vételárát **200.000,- Ft**, azaz Kettőszázezer forint összegben határozzák meg, amelyet a vevő Kecskés Józsefné eladó nevén az ERSTE Bank Nyrt-nél vezetett számú számlaszámára köteles megfizetni, mely összeg az eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.
2. A jelen szerződés alapján az eladókat megillető vételárát vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv, a Földforgalmi törvény szerint jóváhagyását követő 5 napon belül köteles teljesíteni.
3. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár hiánytalan megfizetését a vételár átutalással történt teljesítését követően átvételi elismervény aláírásával elismerik és nyugtázzák.
4. Eladók egymás között úgy állapodtak meg, hogy az őket tulajdoni hányaduk alapján megillető összegtől eltérően a vevő akként köteles a vételárát megfizetni, hogy annak teljes összegét Kecskés Józsefné eladó kezeihez köteles átutalással teljesíteni.
5. Dr. Vadas Éva és Kecskés Károly eladók kijelentik, hogy a vételárból őket megillető rész vonatkozásában Kecskés Józsefné eladónak megfizetett összeget, saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el.

IV. A tulajdonjog átruházása és a birtokátruházás

1. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladók tulajdonjogukól a vételár megfizetését követően mondanak le.
2. Felek rögzítik, hogy az eladók a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formában, 4 eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezték dr. Simon Sándor ügyvédnél, mint letéteményesnél.

folytatás a következő oldalon

Kecskés Józsefné

dr. Vadas Éva

Kecskés Károly

Sátori Gréta



Tiszavárkony Zártkert 2549 hrsz

Okiratot szerkesztette és ellenjegyezte: Dr. Simon Sándor ügyvéd 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. II/233-234 KASZ:36073494

4. oldal

Dr. Simon Sándor ügyvéd a 4 eredeti példány bejegyzési engedély átvételét a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri. Felek és dr. Simon Sándor ügyvéd megállapodnak abban, hogy a letéteményes jogosult és köteles a bejegyzési engedély 3 eredeti példányát az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár megfizetésének a hitelt érdemlő igazolását követő 2 (kettő) munkanapon belül. Eladók kötelesek a vételár megfizetésének tényét a letéteményessel 3 (három) munkanapon belül a drsimon@drsimons.hu e-mail címre megküldött elektronikus levél útján közölni.

3. Amennyiben az eladók nem nyilatkoznak a fenti határidőben elektronikus levél útján a vételár megfizetéséről, úgy a letéteményes jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében abban az esetben, ha a vevő a vételár hiánytalan megfizetését hitelt érdemlő módon (a vételár szerződésszerű megfizetését igazoló átvételi elismervénnyel) igazolta a letéteményes ügyvéd felé.
4. Vevő kéri, hogy tulajdonjogát vétel jogcímén a fentiek szerint jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár hiánytalan megfizetését követő napon lép az ingatlan birtokába. Vevő a birtokba lépéstől viseli az Ingatlan terheit és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza annak hasznait.

V. Vegyes rendelkezések

1. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.
2. A felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy a jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.
3. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy akár jelen okiratban, akár jelen jogügylethez kapcsolódó egyéb dokumentumban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, névelírás, hibás vagy hiányos adat, bármely más elírás esetén a szükséges kijavítást, kiegészítést a szerződésben – a kijavítás tényére való hivatkozással – annak lényegi rendelkezéseinek változtatása nélkül elvégezhesse.
4. Az eladók kijelentik, hogy az SZJA törvény vonatkozó rendelkezéseiről, az ingatlan átruházásával kapcsolatban az okiratot szerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kaptak Ennek körében eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat, hogy Kecskés Józsefné a 3/6-od tulajdonrésze vonatkozásában SZJA fizetési kötelezettséggel nem kell számolnia, azonban a 2022.02.17 napján osztályos egyezségen alapuló öröklés vonatkozásában mindhárom eladónak fenn állhat SZJA fizetési kötelezettsége abban az esetben, ha az osztályos egyezségben foglalt érték és a jelen jogügyletben foglalt vételár között pozitív különbség áll fenn.

- folytatás a következő lappn -

Kecskés Józsefné

dr. Vadas Eva

Kecskés Károly

Sátori Gréta

Tiszavárkony Zártkert 2549 hrsz

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyezte: Dr. Simon Sándor ügyvéd 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. II/233-234 KASZ:36073494

5. oldal

5. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Simon Sándor egyéni ügyvédet, (5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. II/233-234. KASZ:36073494), a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, hatósági jóváhagyásával, valamint a tulajdonjog-változás bejegyzésével kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a feleket az ügyvédi rendtartás szerint teljes jogkörrel képviselje, aki a megbízást ezennel elfogadja. A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben leírtakat egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő ügyvédi munkadíj és ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj a vevőt terheli.
7. A jelen szerződés szerinti vevőtől eltérő, harmadik személy elővásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt eladó külön nyilatkozatban a teljes vételár részére e személy által történő megfizetésével, valamint e szerződés ügyvédi munkadíjának a jelen szerződés szerinti vevő részére történő megfizetésével egyidejűleg adja meg.
8. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a Földforgalmi törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
9. Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 9 (kilenc) példányban – amelyből 1 példány biztonsági okmányon készült – jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Szolnokon, 2024. május 31 napján.

Kecskés Józsefné eladó 1
Szig.sz.: (érv:)

Sátori Gréta vevő
Szig.sz.: (érv:)



Dr. Vadas Éva eladó 2
Szig.sz.: (érv:)

Kecskés Károly eladó 3
Szig.sz.: (érv:)

A kormányzati portálon törtélt közzététel időpontja: 2024. 06. 14.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozat megfizetésére nyitva álló 30 napos határidő:
- első napja: 2024. 06. 15.
- utolsó napja: 2024. 07. 15.
Levelezési napja: 2024. 07. 16.
Ez a határidő jogvesztő!
"Az elektronikus közzététel megtörtént!"

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr. Simon Sándor ügyvéd kijelentem, hogy szerződő felek azonosítását elvégeztem és ellenjegyzésemmel tanúsítom, hogy szerződő felek az okiratot előttem írták alá, ekként jelen okiratot az Ügyvédi Tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § (1), bekezdése alapján Szolnokon, 2024. 05. 31 napján ellenjegyzem!



Kecskés Józsefné

dr. Vadas Éva

Kecskés Károly

Sátori Gréta

