

Ingatlan adásvételi szerződés
(Szerződés)

Amely létrejött

Németh Rita (születési neve: _____; születési hely, idő: _____ anyja neve: _____
; személyi azonosító jele: _____; személyi igazolvány száma: _____
adóazonosító jele: _____; lakcímkártya száma: _____; állandó lakóhelye: _____
; állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

valamint

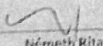
Szikorszki János (születési neve: _____; születési hely, idő: _____ anyja neve: _____
neve: _____; személyi azonosító jele: _____; személyi igazolvány száma: _____
adóazonosító jele: _____; lakcímkártya száma: _____; állandó lakóhelye: _____
; állampolgársága: magyar; földműves regisztrációs száma: _____
Agrárkamrai nyilvántartási szám: _____, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
(Eladó és Vevő a továbbiakban, együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

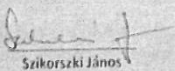
1. Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Pilismarót (külterület), 086/5 hrsz. alatt nyilvántartott 6862 m² térmértékű, 18,18 AK kataszteri jövedelmű, szántó művelési ágú termőföld 1/1 arányú tulajdoni illetőséggel (a továbbiakban: Ingatlan).
2. Az Ingatlan terhelő továbbá Pilismarót Község elővásárlási joga. Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladó szavatol. Jelen Szerződéshez Felek csatolják az elővásárlásra jogosult e jogának gyakorlásáról lemondó nyilatkozatát.
3. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1 tulajdoni arányban.
4. Felek az Ingatlan költsönösen kialakult vételárát 1.500.000,- forint, azaz Egymillió-ötszázezer forint (Vételár) összegben határozzák meg, amelyet Vevő átutalással fizet meg az Eladó részére a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó bankszámlájára. Eladó a Vételár hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával is elismeri és nyugtazza.

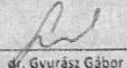
Felek rögzítik, hogy a Vételár megfelel a helyben kialakult értékviszonyoknak. Az Ingatlan kiváló minőségű, magas aranykorona értékű termőföld, amelyet Felek a Vételár meghatározása során figyelembe vettek.

5. Amennyiben a jelen pontban felsorolt feltételek bármelyike bekövetkezik, Eladó köteles Vevő részére haladéktalanul visszafizetni a Vételár teljes összegét:

Jelen Szerződést ellenjegyzem:
Pilismarót, 2025.04.30.


Németh Rita
Eladó


Szikorszki János
Vevő


Dr. Gyurász Gábor Ügyvédi Iroda
Székhely: 1070 Budapest, Bimbo u. 85. sz. 1. emelet
Fokozott és levelezési cím:
2028 Pilismarót, Ányó Endre u. 1.
gaborgyurasz@outlook.hu / +36 20 574-1883
Adószám: 19301883-2-41
Bankszámlaszám: 10102214-70690600-01005006
KASZ: 36074553

Elektronikusan aláírta:

Dr. Gyurász Gábor

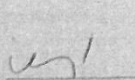


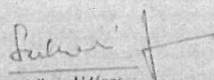
- a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CXXII. törvény) 23. §-a és kapcsolódó szakaszai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv olyan döntést hozott, amely az adásvételi Szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul; vagy
- b) a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt élt.
6. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan jelenleg fennáll földhasználati jogviszony. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a földhasználati jogviszony megszűnésének napján lép az Ingatlan birtokába. Vevő a birtokba lépéstől viseli az Ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza annak hasznait.
7. Eladó a Vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg, a jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön, Felek ennek átvezetésére kérik a T. Földhivatalt.
8. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pont szerint földművesnek minősül, az 5. § 9. a) pontja szerinti helyben lakónak minősül, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.
- Vevő kijelenti, hogy vele szemben fennállnak a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és 18. § (1) d) pontja szerinti feltételek.

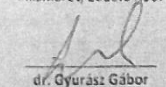
9. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – 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, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
- b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
- c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- d) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

Jelen Szerződést ellenjegyzem:
Pilismarót, 2025.04.30.

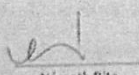

Németh Rita
Eladó

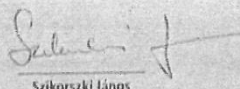

Szikorszki János
Vevő


dr. Gyurász Gábor
Meghatalmazott ügyvéd
KASZ: 36074553

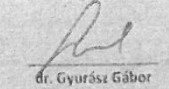
Dr. Gyurász Gábor Ügyvédi Iroda:
Szekesvári, 1025 Budapest, Budaörsi út 45. 1st. 2.
f. 3. k. 1. sz. 1. sz.
2023. 7. 1. napján
gabor.gyurasz@uni.hu | +36-20-574-1863
Adószám: 18301883-2-41
Bankszámlaszám: 10102244-70850600-0101-500

10. Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.
11. Vevő kijelenti, hogy jelen Szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.
12. Vevő nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
13. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére – a fenti törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni jóváhagyás érdekében. Felek rögzítik, hogy elővásárlási jog nem áll fenn, mivel megvalósulnak a 2013. évi CXII. törvény 20. § (1) i) pontjában rögzített feltételek, ugyanis Vevő több mint három éve az ingatlan fekvése szerinti településen rendelkezik állandó lakóhellyel és mezőgazdasági üzemközponttal, a tulajdonában álló termőföldek összes területnagysága a 10 ha méretet nem haladja meg, ezért hirdetmény útján történő közlésre nincs szükség.
14. Felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a Felek maguk viselik.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
16. A jelen Szerződés, mint a 2013. évi CXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt Szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba.


Németh Rita
Eladó


Szikorszki János
Vevő

Jelen Szerződést ellenjegyzem:
Pilismarót, 2025.04.30.


Dr. Gyurász Gábor
Meghatalmazott ügyvéd
KASZ: 36074553

Dr. Gyurász Gábor Ügyvédi Iroda
Szekhaly 1026 Budapest, Bem u. 95. Izs. 2.
Fizikailag és levezetési cím:
2026 Pilismarót, Ady Endre u. 1.
gabor.gyurasz@pnr.hu / +36-20-574-1853
Adószám: 19301983-2-41
Bankzároltszáma: 10102244-70850600-01005806