



Kifüggesztés napja: 2025. év május. hó 14. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2025. év június. hó 13. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2025. év június. hó 16. nap

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kozma Ervin József sz.** (szül.: [REDACTED], szem. szám: [REDACTED], an.: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED]) 3350 Kál, Kálitag tanya 16. szám alatti lakos, mint 3/4 részbenei tulajdonos **eladó**, és **Kerekné Majorszki Edina Veronika sz.** (szül.: [REDACTED], szem. szám: [REDACTED], an.: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED]) 3355 Kápolna, József Attila utca 32. szám alatti lakos, mint 1/4 részbenei tulajdonos **eladó**, másrészről pedig

**Fazekas-Ragó Gabriella sz.** (szül.: [REDACTED], szem. szám: [REDACTED], an.: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED]) 2028 Pilismarót, Diófa utca 61. szám alatti lakos, mint földműves (földműves bejegyző határozatának száma: [REDACTED]) – melyre vonatkozó igazolás másolatát jelen szerződés mellékleteként csatolja -, mint **vevő** között a mai napon, az alábbiak szerint.

1./ Kozma Ervin József 3/4 arányú, míg Kerekné Majorszki Edina Veronika 1/4 arányú tulajdonosa a **KÁL külterület 0160/3 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 3350 KÁL Kálitag tanya 16. szám alatt található és mindösszesen 3892 m<sup>2</sup> területtel, 3,35 AK értékű Kivett lakóház, udvar, kert megjelölésű ingatlan, ami Natura 2000 megjelölésű terület és amelyet a hiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint terhel a bejegyző határozat, érkezési idő: [REDACTED] alatt közös tulajdon rendezésének kötelezettsége a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt év lejáratának időpontja: 2029.03.07. bejegyzés.

2./ Eladók az 1. pontban megjelölt ingatlanhányadukat teljes egészében eladják, amelyet vevő 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén megvásárol.

3./ Az 1. pont alatti ingatlan kölcsönösen kialakított vételára mindösszesen - annak megtekinteti és ismert állapotára is figyelemmel - 3.000.000.- Ft, azaz Hárommillió forint, amely vételár összegből 2.200.000.- Ft, azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint értéket képvisel a kivett lakóház, udvar megjelölésű, mindösszesen 1860 m<sup>2</sup>-es ingatlanrész, míg 800.000.- Ft, azaz Nyolcszázezer forint összeget képvisel a 2032 m<sup>2</sup>-es kert megjelölésű ingatlanrész azzal, hogy a területen agrotechnikai berendezés nem található, ténylegesen füvesített terület.

4./ Vevő a vételárból jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 300.000,-Ft, azaz Háromszázezer forint előleget fizet meg eladók részére tulajdoni arányaiknak megfelelően - foglaló jogcímén, mely foglaló jogi természetét felek okiratszerkesztő kioktatását követően megismertek és elfogadtak – az eladók által megadott és Kozma Ervin József nevében álló, **MBH Banknál vezetett bankszámlaszámra** történő átutalás útján, mely teljesítést felek saját kezükhöz történő teljesítésként fogadnak el, és mely átutalás tényét felek lenti aláírásukkal ismernek el és erősítik meg.

5./ Vevő a hátralékos teljes vételárat eladóknak legkésőbb jelen szerződés Heves Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg igazolható módon, a fent írt banki átutalás formájában, melynek megtörténtét eladók az alább írt írásbeli elismervénnyel igazolnak.

6./ Eladók jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban kiállított tulajdonjog bejegyzéshez szükséges nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) 5 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik, amelyben feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön. A letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja vevő részére. Eladók már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatuk a teljes vételár hiánytalan megfizetésének hitelt érdemlő módon történő igazolását követő 8 munkanapon belül benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, melynek teljesítésére – az előbbi feltétel fennállása esetén – már most felhatalmazzák letétkezelő ügyvédet. Ennek megfelelően letétkezelő ügyvéd az előbbieken rögzített feltételek fennállása esetén – szerződő felek jelen okirat aláírásával, tett

[Handwritten signatures]



felhatalmazása alapján – nem csak jogosult, de egyben köteles is a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Okiratszerkesztő és letétkezelő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt tárgyi letétbe veszi.

7./ Vevő a megvásárolt ingatlant annak állagának ismerete és állapota elfogadása mellett a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba, ez időtől jogosult használni és hasznait szedni.

A vétel tárgyát képező ingatlant 2025. 03. 26. napján kelt E-hiteles tulajdoni lapjának tanúsága szerint terheli a fent jelzett bejegyző határozat, érkezési idő: ~~2025.03.26.~~ alatt közös tulajdon rendezésének kötelezettsége a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt év lejáratának időpontja: 2029.03.07. bejegyzés.

8./ Eladók szavatolják, hogy az 1. pont alatti ingatlan a jelen pontban foglaltakon túl minden vonatkozásban per-, igény-, és tehermentes, szavatolják továbbá, hogy az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan bármely joga, mely a vevő per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogszerzését, valamint az ingatlan birtoklását, használatát akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eladók tájékoztatják a vevőt arról, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant harmadik személy nevére bejegyzett földhasználati jog nem terheli, az a saját használatukban áll.

9./ Vevő nyilatkozata a 2013. évi CXXII. törvény alapján:

- Vevő kijelenti, hogy regisztrált földművesnek minősül, földműves bejegyző határozatának száma: ~~2025.03.26.~~

- Vevő kijelenti, hogy lakóhelye, illetve mezőgazdasági üzemközpontja nem Kál területén, illetve annak 20 km-en belüli körzetén belül van.

- Vevő a 13. § (1) bekezdésére figyelemmel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

- A 14. §-ban írtakra figyelemmel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi a földhasználattal kapcsolatos korábban megállapított fennálló díj, vagy egyéb tartozása, továbbá 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- A 16. § (1) bekezdésére figyelemmel vevő kijelenti, hogy a most megszerzett és a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága együtt nem haladja meg a 300 ha-t.

- Vevő kijelenti továbbá, hogy a termőföld védelméről szóló törvény szerint földvédelmi bírság fizetésére ez idáig még nem kötelezték, ilyen jellegű eljárás ellene nincs is folyamatban.

- Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

- Vevő nyilatkozik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant megszerzésével a tulajdonába és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosára, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő tulajdon összesített aranykorona értéke ne haladja meg a 6000 aranykorona értéket.

- Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy ügyintéző ügyvéd által részére adott tájékoztatást arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre és az általa megfizetett ellenérték, ügyvédi munkadíj és egyéb szerződéskötési költségek megtérülése érdekében az elővásárlásra jogosulttal kell egyeztetést folytatnia, mely tájékoztatást jelen okirat aláírásával ismeri el.

10./ Szerződő felek a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg külön írásbeli nyilatkozatban „feltétlenül és visszavonhatatlanul” járulnak hozzá ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1. pontban jelölt ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonszerzéséhez a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv engedélye szükséges.

11./ Eladók tájékoztatást kaptak az okiratszerkesztő ügyvédtől a személyi jövedelemadó bevallással kapcsolatos szabályokról, míg vevő az illetékmentesség, illetve illetékfizetési kötelezettségéről, az



illeték kiszabásának szabályairól. A tulajdon-átruházással kapcsolatos költségeket vevő viseli. Az igénybe vehető illetékkedvezmény vonatkozásában vevő a B400-as nyomtatványon nyilatkozik.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs.

13./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, illetve a meghatalmazás alapján eljáró fél büntetőjogi felelőssége kiterjed a meghatalmazás alapján fennálló jogviszonyra is.

A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzésről számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje és tájékoztatókat küldjön számukra. A felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése során kezelheti.

14./ Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Heves Vármegyei Kormányhivatal előtti eljárásban való képviselőjükkel közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. Bóta Csaba 3300 Eger, Törvényház u. 13-15. sz. alatti ügyvédet. Nevezett ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

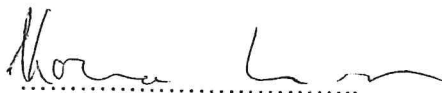
*Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.*

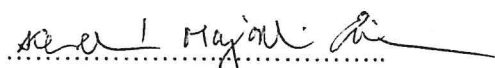
Szerződő felek jelen okirat aláírásával is kinyilatkozzák, hogy okiratszerkesztő ügyvéddel a jelen szerződésben rögzített valamennyi rendelkezést egyeztették, megtárgyalták, így jelen szerződés tartalma az ügyvédi megbízás tartalmának is minősül.

Jelen szerződést felek, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták, egyidejűleg saját szerződéses példányaikat átvették.

Jelen szerződés 1 példánya Földátruházási biztonsági okmányon készült.

Kompolt, 2025. április 16.

  
Kozma Ervin József  
eladó

  
Kerekne Majorszki Edina Veronika  
eladó

  
Fazekas-Ragó Gabriella  
vevő

Észítettem és Ellenjegyzem:  
Kompolt, 2025. április 16. napján  
Bóta Csaba ügyvéd  
KZ: 36057998

Dr. Bóta Csaba  
ügyvéd  
3300 Eger, Törvényház u. 13-15.  
Tel.: (36)421-518