

Közlés napja: 2025.09.24. Ki függvénybe: 2025.09.24. *da*



Az elővásárlásra jogosult részére nyitva tartandó letelte: 2025.10.24. *da*

Adásvételi szerződés

melv létrejött egyrészről: **Krutij Irina** (sz: Krutij Irina an : szül.:
(..... sz.sz.: , aaj: bszla: OTP Bank
3258 Tarnaleesz, Szabadság út 14/C. szám alatti lakos, mint eladó, másrészről: **Bordás-Gyetvai Emese** (sz:
Gyetvai Emese. in: sz.sz.: 7 aaj: AK ny.sz.:
) 3250 Pétervására, Nefelejcs u. 2. szám alatti lakos, mint vevő között a mai napon az
alábbiakban:

1.) Eladónak 36456/36561 arányban képezi tulajdonát a Váraszó külterület 0221/4 hrsz.-ú, szántó, legelő, kivett/tó megjelölésű 31 ha 2795 m² térmértékű, 17622/18930 arányban a Váraszó külterület 018 hrsz.-ú, legelő, erdő, szántó megjelölésű 36 ha 1706 m² térmértékű, 1/1 arányban a Váraszó külterület 019/2 hrsz.-ú, legelő megjelölésű 5249 m² térmértékű, 1/1 arányban a Váraszó külterület 019/4 hrsz.-ú, legelő megjelölésű 4371 m² térmértékű, 1/1 arányban a Váraszó külterület 019/6 hrsz.-ú, legelő megjelölésű 2192 m² térmértékű, 1/1 arányban a Váraszó külterület 019/9 hrsz.-ú, legelő megjelölésű 3 ha 0197 m² térmértékű, és 1/1 arányban a Váraszó külterület 019/10 hrsz.-ú, szántó megjelölésű 5402 m² térmértékű ingatlan.

2.) Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlan illetőségeket. A Szerződő Felek az ingatlanok egybefoglalt vételárát - AK-ként 509.883.- Ft alapulvételével - mindösszesen 85.262.695.-Ft-ban, azaz nyolcvanötmillió-kettőszázhatvankettőezer-hatszázkilencvenöt Ft-ban (Váraszó 0221/4 - 38.207.383.-, 018 - 41.247.465.- Ft, 019/2- 643.002.- Ft, 019/4- 535.448.- Ft, 019/6- 268.520.- Ft, 019/9- 3.699.132.- Ft, 019/10- 661.745.- Ft.) rögzítik, amelyből vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg foglaló gyanánt átutalt 17.052.539.- Ft-ot Eladónak a jelen szerződés fejrésében rögzített számlájára, melynek átvételét eladó jelen szerződés aláírásával helybenhagyólag nyugtázza. Szerződő Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról eljáró ügyvéd tájékoztatta őket. Vevő az ingatlanilletőségek teljes vételárából fennmaradó 68.210.156.- Ft vételárrészesletet a szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül banki átutalással fizeti meg a jelen szerződés fejrésében rögzített számlára történő teljesítéssel. Eladó a fenti számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítés gyanánt fogadja el. Az eladó a vételárát akkor tekinti megfizetettnek, ha az a fenti számlán maradéktalanul jóváírásra kerül. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan illetőségeken illetvény, felépítmény, és agrotechnikai létesítmény nem található, így azok forgalmi értéket nem képviselnek, a vételár kizárólag a föld ellenértéke. Eladó az ingatlan illetőségeket dologösszegségként egybefoglalt vételár kikötése mellett adja el Vevő részére tekintettel a 2013. évi CXXII. tv. 19§ (5) bek. a.) pontjára, figyelemmel arra, hogy az érintett ingatlanok egymással szomszédosak. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő vételi ajánlatát rangsorban esetlegesen megelőző elővásárlási jog kerülne érvényesítésre, a jelen adásvételi szerződést külön jogi aktus nélkül megszüntnek tekintik (felbontottnak) és mindkét fél mentesül a szerződéskötésből származó kötelezettségek alól.

3.)A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést eljáró ügyvéd útján a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően annak vizsgálata, ellenőrzése, és hatósági jóváhagyása céljából átadják a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

4.)Szerződő Felek az ingatlan illetőségek birtokba adásának időpontját jelen szerződés aláírásának napjában állapítják meg Vevő ezen időponttól szedi annak hasznait, és viseli terheit, valamint azokat a károkat, melyek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

5.)Eladó szavatosságot vállal a szerződés tárgyát képező ingatlan illetőségeknek - a tulajdonjog átjegyzést érintő - per-, teher- és igénymentességéért, és kijelenti, hogy harmadik személy földhasználatát nem áll fenn az ingatlanokon. Vevő kijelenti, hogy amennyiben fennállna harmadik személlyel földhasználati jogviszony, annak lejártát követően azt nem hosszabbítja meg, ill. annak megszűnését követő időre a 2013 évi CXXII tv. 13§ (1) bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

6.)Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt arányú ingatlan illetőségek tehermentes tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát, és a vételár kiegyenlítését követően. A nyilatkozat ügyvédi letétben kerül elhelyezésre az okiratot szerkesztő ügyvédnél. A nyilatkozat letétként történő elhelyezését, az okirat átvételét az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja. A tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot jelen szerződés benyújtásával egyidejűleg a földhivatalba az eljáró ügyvéd köteles benyújtani. Az eladó által fentiek szerint kiállított és általa aláírt okiratot a hatósági jóváhagyást követően jelen szerződéssel együtt a tulajdonjog bejegyzése céljából a vételár teljes összegének kifizetését követő 8 munkanapon belül kell az eljáró ügyvédnek a földhivatalba benyújtani.

Krutij Irina
Krutij Irina
Eladó

Bordás-Gyetvai Emese
Bordás-Gyetvai Emese
Vevő

[Signature]
EGER JÁRÁSI BÍRÓSÁG
Ügyvéd
Eger, Törvényszék u. 13-15.
Telefon: 413-080
Mobil: 30/963-6570

Az eladó által fentiek szerint kiállított és általa aláírt okiratot a hatósági jóváhagyást követően jelen szerződéssel együtt a tulajdonjog bejegyzése céljából a vételár teljes összegének kifizetését követő 8 munkanapon belül kell az eljáró ügyvédnek a földhivatalba benyújtani. Az eladó kötelezi magát arra, hogy az eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíti a vételár összegének hiánytalan kifizetéséről. Az eladó az eljáró ügyvéd drjacser@t-email.hu e-mail címére köteles a nyilatkozatát megküldeni. Az eladói nyilatkozat megküldésének hiányában Vevő jogosult banki kivonattal igazolni eljáró ügyvéd felé a vételár megfizetését.

7.) Jelen szerződéssel felmerülő a tulajdonjog átírásával kapcsolatos mindennemű költség, és illeték Vevőt terheli.

8.) Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26§ (1) bek. p. pontja alapján illetékmentességgel bíró földműves. (száma: 510324/2021.12.14.) Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan illetőséget 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azokat mezőgazdasági célra hasznosítja.

9.) A szerződő felek nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozva nincsen.

10.) A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédtől a jogügyletre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezésekről (Ptk. vonatkozó rendelkezései, 2013. évi. CXXII. törvény a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról, 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról, a 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól, a 2017. évi LIII. törvény a pénzművelés és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról kezeléseiről, a 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről, valamint a hatályos személyi jövedelemadó törvényi rendelkezéseiről) felvilágosítást kaptak. A jogszabályi előírások ismeretében kerül sor a szerződés megkötésére és aláírására a szerződő felek által.

11.) A vevő kijelenti, hogy az ingatlan megszerzése tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, a most megvásárolt földterülettel együtt sem éri el a termőföld tulajdona a 300 hektárt. A vevő kijelenti, hogy az ő és közeli hozzátartozói birtokában és használatában lévő termőföld területe a megszerezni kívánttal földterülettel együtt nem haladja meg az 1200 hektárt.

12.) Vevő tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997 évi CXLI tv. végrehajtására kiadott 109/1999(XII.29) FVM r. 68/C §-ára kijelenti, hogy a jogszabályban meghatározott mértéket meghaladó részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13.) Vevő - az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából - kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan illetősége vonatkozásában a 2013. CXXII. Törvény 18. §. (1) bekezdés e.) pontja szerinti jogosultnak minősül. Kijelenti a vevő, 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. Nyilatkozik a vevő továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben. A vevő nyilvántartásba vett földműves, melynek száma: 510324/2021.12.14.

14.) A szerződő felek jelen okirat aláírásával is rögzítetten a szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási és a hatósági engedélyeztetési eljárásban a jogi képviselő ellátására megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Jacsmanik Erik (3300 Eger, Törvényház út 13-15. szám) ügyvédnek. A felek kijelentik, hogy a pénzművelésről szóló jogszabály szerinti azonosításukhoz hozzájárulnak, annak megtörténtét aláírásukkal igazolják. A szerződő felek a jelen okiratot ügyvédi tényvázlat felvételének is tekintik. Eljáró ügyvéd a fenti tartalmú megbízást, és meghatalmazást elfogadja.

15.) Az okiratban nem szabályozott kérdésekre a szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

16.) A szerződő felek a jelen jogügyletből esetlegesen származó nem várt jogviták esetére kikötik az Egri Járásbíróság kizárólagos illetékességét. A jelen okiratot, mint szerződési akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírjuk.

Kelt: Eger, 2025-09-08.


Krutić Jina
Eladó

Ellenjegyzem: Eger, 2025-09-08.

KASZ: 36062122


Bordás-Gyetvai Emese
Vevő


Dr. JACSMANIK ERIK
Ügyvéd
Eger, Törvényház u. 13-15.
Telefon: 413-988
Mobil: 30/963-6570