

Felülvizsgálat dátuma: 2018. 08. 08. Felülvizsgálás első napja: 2018. 08. 09.  
Fogynyi határidő megkezdésére nyitva álló határidő utolsó napja:  
2018. 10. 08. Ez a határidő jogvesztő!

## Zártkerti ingatlan adásvételi szerződés

Felvétel dátuma:

amely alulírott napon és helyen létrejött egyrészlől:

**Tóth István** Születési név: Tóth István

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme: 3000 Hatvan, Balassi Bálint út 121.

Személyi azonosítója:

Adóazonosító jele:

Állampolgársága: magyar

mint eladó / a továbbiakban, eladó/

másrészlől:

**Nagy Norbert** Születési név: Nagy Norbert

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme: 3000 Hatvan, Peresi utca 32.

Személyi azonosítója:

Adóazonosító jele:

Állampolgársága: magyar

mint vevő / a továbbiakban, vevő /

között az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek megállapítják, hogy a Hatvani Járási Hivatal Földhivatali Osztálya Ingatlan-nyilvántartásában a hatvani zártkerti 10030. hrsz. alatt felvett, a) kivett lakóház, udvar, b) gyümölcsös, c) szőlő, d) gyümölcsös (3-4 min.o.) művelési ágú 5613 n.méter területű, a gyümölcsös és szőlő tekintetében összesen 16.04 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban.

Eladó örökre és visszavonhatatlanul eladja a tulajdonát képező, nevében álló ingatlana egészét a közösen és kölcsönösen megállapított 12.500.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió-ötszáz ezer forint vételárért.

2./ Vevő a jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában részletesen körülhatárolt ingatlant megtekintett és részletesen megismert állapotban ezennel eladótól minden tartozékával és alkotórészeivel együtt megvásárolja 1/1 arányban adásvétel jogcímével.

Felek kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy eladó az ingatlant ingóságaitól kiürített üres állapotban adta el adásvétel jogcímével vevőnek, azaz a szerződéses vételár kizárólag az ingatlan ellenértéke.

Felek kifejezetten magyarázzák a fent is hivatkozott alkotórész fogalmát, mely az ingatlannak azon elválaszthatatlan része, ami nélkül a dolog elpusztulna, vagy értéke, használhatósága számottevően csökkenne. Felek a tartozék fogalmát szintén körvonalazzák, mely szerint mindaz tartozéknak minősül, amely dolog fizikai sérelem nélkül elválasztható ugyan, de a rendeltetésszerű használathoz szükséges dolog.

Felek fentieket tudomásul vették, és nyomatékosan kijelentették, hogy eladó az ingatlant minden tartozékával és alkotórészeivel együtt adta el, illetve vásárolta meg vevő.

dr. Bolla Ilona

ügyvéd

5100 Jászberény, Gyöngyösi út 23.

Tóth István

Nagy Norbert

Eladó kifejezetten rögzíti, hogy tudomása szerint a lakóházas felépítményű ingatlan rejtett hibával nem bír, vevő fentieket tudomásul veszi.

Felek tudomásul vették jelen okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3-6. § szerinti energetikai tanúsítványról, mely az ingatlan külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét tartalmazza. Eladó a vevőt az ingatlan energetikai jellemzőiről tájékoztatta, és a birtokátruházással egyidejűleg adja át az energetikai tanúsítványt, melynek átvételét vevő külön okirat aláírásával elismeri.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződésbe foglalt tulajdonszerzése nem ütközik a hivatkozott törvény fenti bekezdésében részletezett szerzési korlátozásba.

Vevő jelen okiratban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § rendelkezései szerint nyilatkozik arról, hogy rendelkezik-e részarány-tulajdonnal: Mint föld tulajdonjogát megszerző személy előadja, hogy részarány tulajdonnal **nem** rendelkezik, így **nem kell** nyilatkoznia a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értékéről, mely szerint e mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Vevő kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában őt a 2013. évi CXXII. tv. szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

3./ Vevő az 1./ pontban megjelölt teljes vételárát az alábbi módon fizeti meg eladó felé:

Vevő az ingatlan teljes vételárát, azaz 12.500.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió-ötszáz ezer forint összegű vételárát legkésőbb a jelen szerződés 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti hirdetményi úton történő közlése 60 napos határidejét követően a jegyzőnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 22. § alapján az általa eszközölt további hatósági jóváhagyásra történő továbbítás során kibocsátott, jóváhagyó tartalmú jogerős határozata felek felé történő közlésétől számított legkésőbb 120 naptári napon belül köteles teljesíteni átutalás útján az alábbi módon:

Vevő előadja, hogy 12.500.000,-Ft, azaz Tizenkettőmillió-ötszáz ezer forint vételár megfizetésére a Fundamenta Lakáskassza Zrt. által folyósított megtakarítását és kölcsönt kívánja igényelni az alábbi módon:

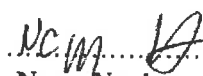
**dr. Bolla Ilona**  
 ügyvéd  
 5100 Jászberény, Gyöngyösi út 23.

Készítette és ellenjegyezte:

KASZ: 36065742

Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2018. 07. 27.

  
**Tóth István**  
 Eladó

  
**Nagy Norbert**  
 Vevő

Amennyiben vevő igényének a fenti pénzügyintézet helyt ad, úgy a vételár a Fundamenta Lakáskassza Zrt. útján kerül megfizetésre az eladó részére az eladó jelen okiratba foglalt kifejezett rendelkezése alapján jelen okiratszerkesztő ügyvéd K&H Bank Zrt. által vezetett számú letéti számlájára történő átutalás útján **legkésőbb a hatósági jóváhagyást követő 120 naptári napon belül.**

Eladó a teljes vételár hiánytalan átvételét a jelen okiratszerkesztő ügyvéd által készített, jelen okirat aláírásával egyidejűleg okirati letétbe helyezett és ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt tulajdonjog-bejegyzési engedélyt is tartalmazó külön átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtázza.

Vevő a Fundamenta Lakáskassza Zrt-nél és számú lakáselőtakarékossági szerződésekre tekintettel 12.500.000,-Ft megtakarítás és hitelösszeg lakástakarékpénztár általi kifizetését kéri a jelen ingatlan adásvételi szerződés 4./ pontjában feltüntetett vételár megfizetésére.

Vevő megbízza a Fundamenta Lakáskassza Zrt-t, hogy a fent hivatkozott lakáselőtakarékossági szerződések alapján 12.500.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer forint összeget eladó részére fent részletezett ügyvédi letéti számlára közvetlenül utaljon át.

Eladó kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a fenti vételár teljesítéseként, figyelemmel az alábbi bekezdésbe foglalt ingatlan tehermentesítési eljárásra, elfogadja az okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára történő vevő érdekkörébe tartozó átutalást:

A 4./ pont alatti vételár ügyvédi letéti számlára történő kiutalását követően jelen okiratszerkesztő ügyvéd a hitelező pénzügyintézettel létrejövő letéti szerződés által megszabott határidőben az ingatlan alábbi 6./ pontban hivatkozott zálogterhének jogosultja, a UniCredit Bank Hungary Zrt. tartozásigazolásában foglalt teljes tartozásösszeget és költségeket eladó költségviselése mellett átutalja a jogosult által megadott számlaszámra, majd 5 banki napon belül kifizeti a zálogjoggal biztosított tartozás összege valamint a vételárhátralék közötti különbözeti vételárat eladó jelen okiratba foglalt kifejezett rendelkezése alapján eladó UniCredit Bank Zrt. által vezetett számú számlájára történő átutalással vevő költségviselése mellett.

Eladó tájékoztatása szerint eladó tartozása 8.800.000,-Ft, mely tartozás az eladó által jelen okiratszerkesztő ügyvéd felé, az ügyvéd felhívására eladó által 10 napon belül megküldendő hitelintézeti igazolásban megjelölt számú számlára eladó költségviselése mellett okiratszerkesztő ügyvéd által utalandó.

Vevő a megjelölt szerződéses összeg lakáscélú felhasználását a jelen okirat Fundamenta-Lakáskassza Zrt. felé történő csatolásával igazolja.

Abban az esetben, ha a fenti hitelintézet **alacsonyabb** összegben bocsátja rendelkezésre a hitelt, vevő a fenti vételár és a kiutalt összeg közötti különbözetet eladó felé ügyvédi letét útján történő joghatályos teljesítésként átutalás útján teljesíti a kiutalás időpontja előtt, melynek hiánytalan megtörténtét eladó jelen okiratszerkesztő ügyvéd által készített külön okirat aláírásával szintén elismer és nyugtázza, és mely különbözet megfizetéséről a jelen

dr. Bolla Iлона

ügyvéd

5100 Jászberény, Gyöngyösi út 20.

*Vok* 

*NCM B* 

okiratszerkesztő ügyvéd által készített külön átvételi elismervényt a hitelt nyújtó pénzüintézet felé vevő bemutat

4./ Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti kifüggesztés levételét követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez már a hitelezés folyamatában a Fundamenta Lakáskassza Zrt. írásban is hozzájárul. A pénzüintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Vevő már jelen okiratban is tudomásul vette, és kifejezetten hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan vételárának teljesítéséhez általa felvett kölcsön fedezeteként a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan egésze vonatkozásában jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre első zálogjogi ranghelyen a Fundamenta Lakáskassza Zrt. javára az ingatlan-nyilvántartásba.

5./ Eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan birtokát a vételár hiánytalan összege részére történő hiánytalan megfizetését követő legkésőbb 5 naptári napon belül ruhazza át vevőre. Fentiek szerint tehát a birtokátruházás napjáig eladó, míg azt követő naptól kezdve a vevő szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Vevő az ingatlan birtokát az ingatlanhoz tartozó kulcsok birtokbavételével azzal a fenntartással veszi át, hogy a felek a közüzemi szolgáltatók felé a birtokátruházását követően közösen járnak el, ahol eladó teljesíti a birtokátruházásáig felmerült közüzemi díjakat. Eladó a vételár hiánytalan összege átvételével és birtokátruházással egyidejűleg felmutatja a közszolgáltatók felé általa teljesített esedékes díjak megfizetését igazoló legutolsó számlaleveleit, illetve nullás igazolásait, hogy az ingatlannal összefüggésben tartozás nem merül fel. Felek írásba foglalt, a szolgáltatók felé benyújtandó rendszeresített nyomtatványokban rögzítik a közüzemi órák állását, majd vevő eladóval eljár a közszolgáltatók felé a tulajdonosváltás bejelentése iránt.

6./ Eladó szavatosságot vállal az általa jelen adásvételi szerződés keretében eladott ingatlan tulajdonjogáért, per, - az alábbi terheket meghaladóan - teher, és igénymentességéért. Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant terhelő köztartozása. Amennyiben bármilyen ilyen természetű igény felmerülne, úgy azt

dr. Bolla Ilona  
ügyvéd  
5100 Jászberény, Gyöngyösi út 23

Készítette és ellenjegyezte:

Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2018. 07. 27.

KASZ: 36065742

  
Tóth István  
Eladó

  
Nagy Norbert  
Vevő

költségvonzatával együtt eladó köteles rendezni.

Felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. javára bejegyzett 2 azaz kettő vezetéki jog 2251 m<sup>2</sup> és 397 m<sup>2</sup> nagyságú területek vonatkozásában. Vevő a fentieket tudomásul vette.

Felek megállapítják, hogy az ingatlant az ingatlan tulajdoni lapjának másolata tanúsága szerint terheli a UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 37.750,-CHF és jár. erejéig bejegyzett önálló zálogjog.

Eladó előadja, hogy a fenti pontban foglalt zálogteher és a lemondás törölt zálog ranghelyének fenntartásáról elnevezésű bejegyzés törlése vonatkozásában eljár a jogosult felé. A jelen okiratszerkesztő ügyvéd a vevő által hitelből teljesített vételárból a jelen szerződés 4./pontja szerint tehermentesíti az ingatlant a hatósági jóváhagyást követő kézhezvételt szintén követő hitelezési eljárásban kiutalt vételár letéti számlán történő jóváírásától számított 120 napon belül eladó költségviselése mellett.

Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten megbízza jelen okiratszerkesztő ügyvédet, hogy helyette és nevében a./ a jogosult felé eljárjon a tehermentesítés során kibocsátásra kerülő törlési engedély átvétele és b./ az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjognak és lemondás törölt zálog ranghelyének fenntartásáról ingatlan-nyilvántartási hatósági törlésre irányuló eljárásban.

Eladó megbízza továbbá okiratszerkesztő ügyvédet a hitel visszafizetését követően a jogosult által kibocsátásra kerülő zálogjogtörlési engedéllyel egyidejűleg a törlésre kerülő zálogjog ranghelyéről való lemondó nyilatkozat átvételével illetve az illetékes földhivatali osztály felé eladó költségére történő benyújtásával.

A fenti teher vonatkozásában eladó és vevő jelen okiratban kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy minden további megkérdezésük nélkül feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában vevő által kezdeményezett ingatlan-nyilvántartási eljárásban benyújtásra kerülő ingatlan-nyilvántartási kérelmet megelőzően kerüljön elintézésre a jelen pontban megjelölt zálogteher és lemondás törölt zálogjog ranghelyének fenntartásáról szóló tény törlése, azaz jelen okiratban kifejezett engedélyüket adják ahhoz, hogy a jelen szerződés szerinti széljegy alatti kérelmet megelőző rangsorban kerüljön elintézésre a tulajdoni lap III. részében foglalt teher törlésére eladó részéről benyújtásra kerülő kérelem.

Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti pontokba foglalt megbízásokat jelen okirat aláírásával minden további megkérdezése nélkül kifejezetten elfogadja.

7./ Eladó előadja, hogy az ingatlan vonatkozásában nincsen a földhasználati nyilvántartásba harmadik személy javára használati jog bejegyezve.

Vevő a hatósági jóváhagyást követő ingatlanügyi hatósági eljárási tulajdonjogának bejegyzését követően, mint tulajdonos viseli az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

dr. Bolla Ilona  
ügyvéd

5100 Jászberény, Gyöngyösi út 23

NCM

8./ Vevő a jelen adásvételi szerződést annak hirdetményi közlését és hatósági jóváhagyását követően 60 napon belül jogosult tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatóság, azaz Földhivatali Osztály felé azzal, hogy vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bek. b./ pontja alapján kéri az eljárás függőben tartását az eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 azaz hat hónapos határidő elteltéig.

Eladó kijelenti, hogy a jelen okiratszerkesztő ügyvéd által készített tulajdonjog-bejegyzési engedélyt tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt külön okiratban adja kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy a tulajdonjog a vételár hiánytalan megfizetését követően vétel jogcímével vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában. Eladó kijelenti, hogy a fenti tulajdonjog-bejegyzési engedélyt legfeljebb a jelen szerződés illetékes földhivatali osztály ingatlan-nyilvántartási csoportja felé történő benyújtását követő hat hónapon belül jelen okiratszerkesztő ügyvéd útján benyújtja az eljáró ingatlan-nyilvántartási csoport felé.

Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi okirati letétbe helyezi a jelen okiratszerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog vétel jogcímével történő átruházását és a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó nyilatkozatot azzal, hogy a letétkezelés tényét a jelen okiratszerkesztő ügyvéd, mint letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a Fundamenta Lakáskassza Zrt. felé.

Eladó jelen okiratban kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy jelen okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt csak és kizárólag a hitelező Fundamenta Lakáskassza Zrt. felhívására adhatja ki az ügyvédi okirati letétből a hitelösszeg kiutalását követően közvetlenül az ingatlanügyi hatóság felé.

9./ Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költség, az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése vevőt terheli.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja eladót, hogy a szerzés időpontját tekintve személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség nem merül fel oldalán.

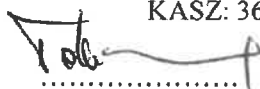
Vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

**dr. Bolla Ilona**  
ügyvéd  
5100 Jászberény, Gyöngyösi út 23.


Készítette és ellenjegyezte:

Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2018. 07. 27.

KASZ: 36065742



**Tóth István**  
Eladó



**Nagy Norbert**  
Vevő

10./ Mivel a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződés tárgyát képező föld nincsen harmadik személy használatában, ezért vevőnek a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdése alapján nem kell nyilatkozatot tennie.

Vevő a 13. § (1) bekezdés 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 – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése szerint jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy vele, mint vevővel azaz szerző félel szemben a fent hivatkozott szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az ingatlan tulajdonjogának átruházását, illetve megszerzését jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.

12./ Vevő és okiratszerkesztő ügyvéd között a megbízási szerződés a jelen okiratba foglalt tartalmú szerződés megszerkesztésére jött létre. Szerződő felek megbízzák dr. Bolla Ilona ügyvédet a jelen szerződéssel kapcsolatos további ügyintézésrel, hirdetményi úton történő közlés iránti kérelem illetékes jegyző felé történő benyújtásával, és meghatalmazzák a Hatvani Járási Hivatal Földhivatali Osztálya Ingatlan-nyilvántartási Csoportja előtti képviselőjükkel.

A jelen adásvételi szerződésből eredő per esetére felek kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes járásbíróság kizárólagos illetékességét, és annak az okirat aláírásával egyidejűleg alávetik magukat.

Felek személyazonosító igazolványuk, lakcímet igazoló hatósági bizonyítványuk és adóigazolványuk felmutatásával igazolták személyes adataik valóságát okiratszerkesztő

dr. Bolla Ilona  
ügyvéd  
5100 Jászberény, Gyöngyösi út 23.

Készítette és ellenjegyezte:

Ellenjegyzés helye és időpontja: Jászberény, 2018. 07. 27.

KASZ: 36065742

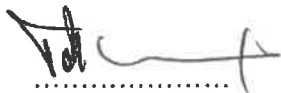
Tóth István  
Eladó

Nagy Norbert  
Vevő

ügyvéd előtt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint. Felek kifejezett hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okiratokról másolatokat készítsen, és adataikat kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabály rendelkezései szerint.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződést a felek elolvasás és kellő megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtak.

Jászberény, 2018. 07. 27.



Tóth István  
Eladó



Nagy Norbert  
Vevő

**Ellenjegyzem! Jászberényben, 2018. év 07. hó 27. napján**  
**KASZ: 36065742**

**dr. Bollá Ilona**  
ügyvéd  
5100 Jászberény, Gyöngyösi út 23.

