



Adásvételi Szerződés

Kilüggesztés napja: 2026. év március hó 16. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026. év március hó 18. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2026. év március hó 13. nap

Amely létrejött egyrészről **Sipos Tamás Kálmán** 3350 Kál, Tábor utca 1. szám alatti lakos, *1/3-ad részbeni tulajdonos*, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

Személyes adatok: (születési név: , születési hely és idő: , szsz: , an: , adóazonosítójel: , szig.sz: lakcímnnyilvántartó szám: magyar állampolgár)

Lakatosné Sipos Klára Anna 3350 Kál, Rózsa utca 27/A. szám alatti lakos, *1/3-ad részbeni tulajdonos*, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

Személyes adatok: (születési név: , születési hely és idő: , szsz: , an: , adóazonosítójel: , szig.sz: , lakcímnnyilvántartó szám: magyar állampolgár)

Sipos Kálmán 3350 Kál, Dózsa György utca 10. szám alatti lakos, *1/3-ad részbeni tulajdonos*, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

Személyes adatok: (születési név: , születési hely és idő: , szsz: , an: , adóazonosítójel: , szig.sz: , lakcímnnyilvántartó szám: magyar állampolgár), mint **eladók** (továbbiakban: eladók),

másrészről

Dr. Besenyei-Sipos Réka 3356 Kompolt, Jókai utca 1/A. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

(születési név: , a, születési hely és idő: , szsz: , an: , adóazonosítójel: , szig.sz: , lakcímnnyilvántartó szám: földműves nyilvántartásba vétel száma: Heves Megyei Kormányhivatal: számon, magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladók *fent megjelölt részbeni tulajdonát* képezi a **KÁL külterület 0204/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1 ha 1540 m² területű, 27,83 AK értékű, szántó művelési ágú, 3,4,5 minőségi osztályú külterületi földingatlan.

Az eladók eladják a vevő megvásárolja az eladók tulajdonát képező teljes tulajdoni részét a **KÁL külterület 0204/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1 ha 1540 m² területű, 27,83 AK értékű, szántó művelési ágú, 3,4,5 minőségi osztályú külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon építmény, ültetvény vagy agrotechnikai létesítmény nincs.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **2.308.000.-Ft**-ban, azaz kettőmillió-háromszáznyolcezer forintban határozzák meg.

Az eladókat az alábbi vételár illeti meg: Sipos Tamás Kálmán eladót 769.330.-Ft, Lakatosné Sipos Klára Anna eladót 769.330.-Ft, Sipos Kálmán eladót 769.340.-Ft.

A vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárát megfizette az eladók részére az alábbi számlaszámokra és összegekben:

-Sipos Tamás Kálmán eladónak a nevére szereplő MBH BANK NYRT.-nél vezetett számú számlájára való utalással 769.330.-Ft-ot

- Lakatosné Sipos Klára Anna eladónak a nevére szereplő GRÁNIT BANK ZRT.-nél vezetett számú számlájára való utalással 769.330.-Ft-ot

- Sipos Kálmán eladónak a nevére szereplő K&H BANK ZRT.-nél vezetett számú számlájára való utalással 769.340.-Ft-ot

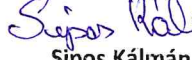
Az eladók ezen módon történő teljesítéshez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták és részükre, mint joghatályos teljesítésnek elismerik. Az eladók a vételár hiánytalan átvételét aláírásukkal elismerik, nyugtázzák kijelentik, hogy a vevővel szemben további követelésük nincs.

3.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon NATURA 2000 terület jogi jelleg áll fenn, mely az átruházásnak nem akadály.

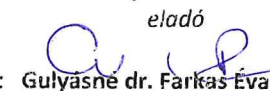
Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan a továbbiakban per, teher és igénymentes, az szabadon átruházható.


Sipos Tamás Kálmán
eladó


Lakatosné Sipos Klára Anna
eladó


Sipos Kálmán
eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. január 19. napján: 
Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ: 36060894

90.359/2026

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon haszonbérleti jog áll fenn a TEREMTŐ KFT. haszonbérletével 2030.11.30. napjáig. A haszonbérleti díj mértéke 100.000.-Ft/ha/év, mely összeg minden tárgyév november 30.-ig kerül kifizetésre.

A vevő a haszonbérleti jogviszony lejártát követően tudja birtokba venni az ingatlant, mely időponttól viseli annak terheit és élvezzi hasznát.

A felek rögzítik, hogy a haszonbérleti szerződésből eredő minden eladót terhelő kötelezettség és illető jogosultság a vevőre száll át a tulajdonjog megszerzésével.

5.) Az eladók már most, jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, a teljes vételár megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga a tulajdonukból törlésre kerüljön, mellyel egyidejűleg adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Heves Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2. hivatalát, hogy a tulajdonjog változást, az eladók tulajdonjogának törlését az adásvétel tárgyát képező ingatlanról és a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában jegyezzék át.

7.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba.

Mint az ingatlan tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 14. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, úgy azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget válllok azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13.§.(1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.

- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül– jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

- A 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

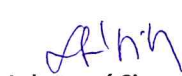
8.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

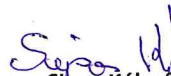
A vevő kijelenti, hogy az illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott nyilvántartott regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző vállalkozó, aki helyett a termőföld hasznosítását, használatát közeli hozzátartozója, férje Besenyei András több mint 25 % tulajdonát képező TEREMTŐ KFT.(cégjegyzékszám:10-09-025561, KSH szám: 13087164-0111-113-10, adószám:13087164-2-10) 3356 Kompolt, Kápolnai út 5., szám alatti székhelyű mezőgazdasági termelőszervezet végzi el.

A közeli hozzátartozó külön nyilatkozatban kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonszerzésétől számított 5 évig a tulajdoni részét nem csökkenti 25 %-os mérték alá.

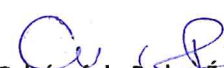
Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Igazgatóság Illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.


Sipos Tamás Kálmán
eladó


Lakatosné Sipos Klára Anna
eladó


Sipos Kálmán
eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. január 19. napján: 
Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9583-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Kál Község Polgármesteri Hivatalánál 30 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

10.) A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. e.**, pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye és a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti továbbá, hogy Östermelők családi gazdaságának többmint 1 éve tagja **szám alatt** nyilvántartottan - így a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a.**, pontjában megjelölteknek is megfelel.

A vevő a megjelölt elővásárlási joga alapján vásárolja meg az ingatlant.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlan tulajdonosai, jelen ügylet eladói jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével- végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A Kormányhivatal ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Kál Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

12.) A felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

13.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szívesen elfogadta.

A felek nyilatkoznak arról, hogy az ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás, javítás végrehajtására.

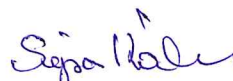
14.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

15.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

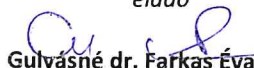
A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.


Sipo Tamás Kálmán
eladó


Lakatosné Sipo Klára Anna
eladó


Sipo Kálmán
eladó


Dr. Besenyei-Sipo Réka
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. január 19. napján: 
Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894

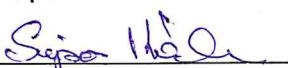
16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

Jelen okirat 2 lapon, 4 oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 9 példányban.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

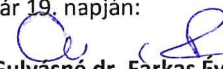
Füzesabony, 2026. január 19.


Sipos Tamás Kálmán eladó

Sipos Kálmán eladó


Lakatosné Sipos Klára Anna eladó

Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. január 19. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894