



Adásvételi Szerződés



Kilügsztés napja: 2026. év július hó 07. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026. év június hó 06. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2026. év június hó 07. nap

Amely létrejött egyrészről

Majdán Ferenc 3350 Kál, Könyves Kálmán utca 32. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

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

másrészről

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

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

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó összesen 2/2-ed kizárólagos tulajdonát képezi a **KÁL külterület 0130/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1 ha 5829 m² területű, 9,97 AK értékű, szántó megjelölésű 7 minőségi osztályú külterületi földingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részét a **KÁL külterület 0130/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1 ha 5829 m² területű, 9,97 AK értékű, szántó megjelölésű 7 minőségi osztályú külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

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

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **3.165.800.-Ft**-ban, azaz hárommillió-egyszázhatvanötezer-nyolcszáz forintban határozzák meg.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a mai napon utalással megfizette az eladónak az ingatlan teljes vételárát, az eladó nevében szereplő, MBH BANK NYRT-nél [REDACTED] számú számiájára való teljesítéssel. Az eladó ezen számlára való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta, melyet a részére történő joghatályos teljesítésnek ismer el.

Az eladó a vételár megadott számán való jóváírásáról meggyőződött, így, annak hiánytalan átvételét aláírásával elismeri, nyugtázza, kijelenti, hogy a vevővel szemben további követelése nincs.

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

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon az MOL MAGYAR OLAJ és GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG. javára a vázrajzon feltüntetett térmértékekre bányászolgalmi jogok állnak fenn, melyek az átruházásnak nem akadály és amely terheket a vevő tudomásul vesz.

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant további per, teher és igény nem terheli, melyért szavatosságot vállal.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon haszonbérleti jog áll fenn Oszlánczi Gábor 3358 Erdőtelek, József Attila út 4. szám alatti lakos haszonbérlelővel 2013.09.29. napjától 2028.11.30. napjáig. A haszonbérleti díj mértéke 50.000.-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 élvezeti 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 eladó már most, jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, a teljes vételár megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga a tulajdonából 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 eladó 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.

2026. június 07.

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, így azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget vállalok 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 használom 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 öt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számított 5 éven belül a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, egyéb vagyoni jogot nem alapít rá és azt kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Vármegyei Igazgatóság Illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

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 legalább egy éve az Östermelők családi gazdaságának tagja [REDACTED] 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 tulajdonosa, jelen ügylet eladója 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 mindketten 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 Guiyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg, egyben felhatalmazzák az ingatlan-nyilvántartásban való teljeskörű eljárásra is. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A felek megbízzák továbbá az ügyvédnőt arra, hogy az okirathoz tartozó, előírt szükséges B400-as adatlapot töltsse ki és azt a NAV felé továbbítsa.

A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan 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, a BM. nyilvántartásból személyes adataikat lekérje és kezelje.

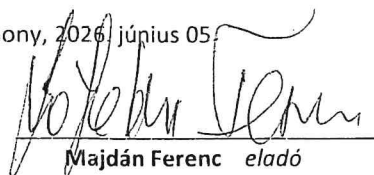
16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá 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 megegyezők, 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.


A felek rögzítik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az okirat lapjait oly módon fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, így a felek minden oldalon való kézjegyének elhelyezését az Uttv. 43. § (4) bekezdése alapján mellőzik.

Jelen okirat 2 lapon, három oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 7 példányban.

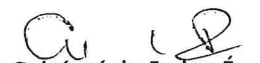
Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2026. június 05.


Majdán Ferenc eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. június 05. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9583-80
Mobil: 48051657-1-30