



Adásvételi Szerződés

Kifüggesztés napja: 2026. év március hó 08. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026. év május hó 08. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2026. év május hó 11. nap

Amely létrejött egyrészről

Kelemen János Attila 3300 Eger, Szőlő utca 10. 1/1. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),
Személyes adatok: (születési név: ' ' , születési hely és idő: ' ' , szsz: ' ' , an: ' ' , t, adóazonosítójel: ' ' , szig.sz: ' ' , lakcímnnyilvántartó szám: ' ' , magyar állampolgár)

másrészről

Dr. Besenyei-Sipos Réka 3356 Kompolt, Jókai utca 1/A. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
(születési név: ' ' , születési hely és idő: Nyíregyháza, ' ' , szsz: ' ' , an: ' ' ,
Kanda Viktória, adóazonosítójel: ' ' , szig.sz: ' ' , lakcímnnyilvántartó szám: ' ' ,
földműves nyilvántartásba vétel száma: Heves Megyei Kormányhivatal: ' ' számon, NAK
szám: ' ' , magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 7726/47391-ed részbeni tulajdonát képezi a **KÁL külterület 066/19 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 35 ha 9430 m² területű, összesen 473,83 AK értékű, szántó megjelölésű 5,6 járási mintatér, 7 minőségi osztályú külterületi földingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részét a **KÁL külterület 066/19 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 35 ha 9430 m² területű, összesen 473,83 AK értékű, szántó megjelölésű 5,6 járási mintatér, 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.

Az adásvétel tárgyát 5 ha 8596 m² és 77,25 AK képezi.

2.) A szerződő felek az ingatlanrész kölcsönösen kialakított vételárát **12.000.000.-Ft**-ban, azaz tizenkettőmillió 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, OTP BANK NYRT-nél ' ' számú számlájára 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 számlán való jóváírásáról meggyőződött, így, annak hiánytalan átvételét aláírásával elismeri, nyugtázza, kijelenti, hogy a vevővel szemben további követelése nincs.

3.) A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. javára 33931 m²-re vezetékjog áll fenn.

Ezen teher az átruházásnak nem akadálya, és amely terhet a vevő tudomásul vesz.

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

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészen haszonbérleti jog áll fenn a TEREMTŐ KFT. haszonbérletével 2030.11.30. napjáig. A haszonbérleti díj mértéke 70.000.-Ft/ha/év, mely összeg minden tárgyév november 30.-ig kerül kifizetésre.

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

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


Kelemen János Attila eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. március 16. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

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

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 ingatlanrész tulajdonjoga a tulajdonából törlésre kerüljön, mellyel egyidejűleg adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban, az egész ingatlanhoz viszonyítva 7726/47391-ed 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 ingatlanrészről és a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanrész 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 ingatlanrész 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 vállalom

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 többmint 25 % tulajdonát képező TEREMTŐ KFT. (cégjegyzékszám: L, KSH szám: 1

: adószám:1) 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.

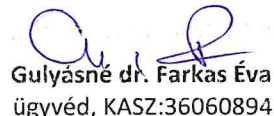
Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Igazgatóság illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrész 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.


Kelemen János Attila eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. március 16. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69. 2
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ: 36060894

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 közüton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti továbbá, hogy legalább egy éve az Őstermelők családi gazdaságának tagja **OCSG-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 ingatlanrészt.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlanrész tulajdonosa, jelen ügylet eladója jelen szerződést készítő ügyvédnél 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 Gulyásné 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 ügyvédet 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 képviselőre 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.


Kelemen János Attila eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. március 16. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, 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 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.

Jelen okirat 2 lapon, négy 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. március 16.


Kelemen János Attila eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. március 16. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9385-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894