

A kifizetés nem minősül az  
adásvételi szerződés körletének. 1

K-31/2574-1/2024

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Szabó István** (születési családi és utóneve: Szabó István,

lakcíme: 5310 Kisújszállás, Megyeri utca 10/B., magyar állampolgár) mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

**Bézi László** (születési családi és utónév: Bézi László,

földműves nyilvántartási szám: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági  
azonosító száma: vetőmag termesztési tanács tagsági szám: 2091, lakcím: 5310 Kisújszállás, Közraktár utca 5.  
szám, magyar állampolgár), mint vevő, (a továbbiakban: **Vevő**),

– Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen Szerződő Felek között – az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

A Szerződő Felek között adásvételi szerződés jött létre, és a Szerződő Felek által szóban elmondottak alapján kérték az adásvételi szerződés írásba foglalását.

### I. SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1) A jelen szerződéssel az Eladó eladja a 2024. 01. 04. napján elektronikusan lekért E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az – Eladó 218/57240 arányú tulajdonát képező Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2. által a Kisújszállás külterület 0239/27 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, összesen 12 ha. 4311 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” művelési ágú, 282.05 AK értékű termőföld ingatlant (3 és 4 osztályú (a továbbiakban: Ingatlan)).
- 2) Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdoni lap III. rész 3. pontjában az alábbi bejegyzés található: bejegyző határozat, érkezési idő: eredeti határozat: Vezetékgig 22 kv-os távvezeték és leágazásaira a vázrajzon és a terület-kimutatásban megjelölt 3486 m<sup>2</sup>-re. Jogosult: név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: cím: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41. A Vevő a tájékoztatást tudomásul veszi.

### II. SZERZŐDÉSES AKARAT

- 3) A Vevő megtekintett állapotban, 218/57240 tulajdoni hányadban, korlátozások nélkül használatba és birtokba vehető állapotban és kizárólagos tulajdonul megvásárolja az első pontban megjelölt Ingatlant az 5. pontban meghatározott vételáron. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan műszaki állapotát ismeri. A vételár megfizetését követően a Vevőnek a szántóban 218/57240 tulajdoni hányada fog fennállni.
- 4) Az Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, igény-, és széljegye mentességért, és a szavatossága a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig folyamatosan fennáll. Az Eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy az ingatlan a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig semmilyen költséggel, joggal nem terheli meg és a Vevő ily módon tehermentes tulajdonjogot szerez.

### III. VÉTELÁR, ESEDÉKESÉG

- 5) A szerződő felek kölcsönösen kialakulva, az 1. pontban meghatározott Ingatlan per-, igény- és széljegyes 802/57240 tulajdoni hányadának vételárát 56.026- Ft, azaz ötvenhatezer-huszonhat forintban határozzák meg. Vevő az ingatlan teljes vételárát, 56.026- Ft, azaz ötvenhatezer-huszonhat forintot megfizet Eladó részére az alábbiak szerint. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően 8 napon belül megfizeti a teljes vételárát átutalással az Eladó részére az Eladó nevével lévő vezetett számú bankszámlaszámra.

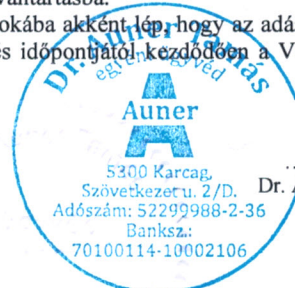
### IV. INGATLAN BIRTOKÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

- 6) Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén 218/57240 arányban az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze. A Vevő is kéri kizárólagos tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan nyilvántartásba.
- 7) Szerződő felek kölcsönösen megállapodtak abban, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába akként lép, hogy az adásvételi szerződés aláírásának időpontjában az Ingatlan minden okmányát átadja. A birtokba lépés időpontjától kezdődően a Vevő viseli annak

1

Szabó István  
Eladó

Bézi László  
Vevő



Dr. Auner Tamás  
ügyvéd

terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Az Ingatlan úgy képezi a vétel tárgyát, ahogyan az a mai napon áll, annak összes jogi és természetes tartozékával együtt. A Vevő az Ingatlant megtekintette, Eladótól a szükséges tájékoztatást az Ingatlannal kapcsolatosan minden tekintetben megkapta. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat az Ingatlan tulajdonságaival arányban állónak tekintik. Az Eladó továbbá kijelenti és szavatolja, hogy az 1. pontban leírt ingatlanok rejtett hibája nincsen. A felek kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincs jelenleg használatra irányuló, fennálló jogviszony, ezért az Ingatlan birtokbaadásának nincs akadálya.

#### V. HATÓSÁGI ELJÁRÁSOKKAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 8) A Felek tudatában vannak annak, hogy jelen adásvétellel kapcsolatban maradéktalanul be kell tartaniuk a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit. A Felek e körben kifejezetten tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.
- 9) Az Eladó vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, figyelemmel a 8) pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre.

#### VI. EGYÉB NYILATKOZATOK JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

- 10) Az Eladó – figyelemmel a 8) pontban foglaltakra - jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül megküldi azt a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, aki a jóváhagyást követően közli az adásvétel tényét az elővásárlásra jogosultakkal, valamint a vonatkozó jogszabályok és jogalkalmazási gyakorlatnak megfelelően közvetlenül értesíti.
- 11) A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian belföldi természetes személyek és nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük nincs korlátozva.
- 12) A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 9. pontja alapján helyben lakónak minősül, így ezen előírás szerint fennálló földszerzési jogosultsága szerint az Ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, a földszerzési, valamint birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével nem sérti.
- 13) A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog áll fenn az Ingatlan vonatkozásában.
- 13) A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján – mint olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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 – elővásárlási jog illeti meg.
- 14) A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés d) pontja alapján – a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja vetőmag előállításához szükséges terület biztosítása – elővásárlási jog illeti meg.
- 15) A Vevő Nyilatkozik és igazolja, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 18/B. § (1) bekezdés alapján a Vevőt a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmag táblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként nyilvántartásba vette.
- 16) A Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási joggal érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adás-vételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony.
- 17) A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés d) pontja szerinti elővásárlási jog gyakorlása során az elővásárlási jog jogosultja. Az adás-vételi szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított három éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított tíz gazdasági évben a birtokba lépést közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az elővásárlási joggal érintett föld területével megegyező terület nagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.
- 18) Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával – bejegyzési engedélyként - visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő Ingatlanra vonatkozó 802/57240 arányú tulajdonjogát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és jelen szerződés hatályba lépését követően adásvétel jogcímén bejegyezze az illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba.
- 19) A Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-aira tekintettel, tulajdonszerzési jogosultsága körében nyilatkozik, hogy: az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezik, a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, vállalja, hogy az Ingatlan 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, kivéve a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.  
Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld – az okiratszerkesztéshez az online földhivatali adatbázisból lehívott tulajdoni lap másolat jelzése ellenére mégis - harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal

Szabó István  
Eladó

Bézi László  
Vevő



- arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre 13. § 4) bekezdés a) és b) pontokban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 20) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján Vevő nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- 21) A Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- 22) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása és ezáltal történő hatályba lépése, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében minden tőlük telhetőt megtesznek, minden szükséges nyilatkozatot határidőben aláírják. A Vevő már jelen okirat aláírásával is kéri a tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a vagyonszerzési illeték kiszabásánál az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontját szíveskedjen alkalmazni. Ebben a körben jelen okiratban is nyilatkozik a Vevő, hogy a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

#### VIII. KÖLTSÉGVISELÉS

- 23) A Felek megállapodnak, hogy jelen adásvétel körében az Eladó viseli különösen az adásvételi szerződés közlésével, az Ingatlan birtokba adásával kapcsolatos költségeket, valamint az adásvétellel keletkező jövedelme után keletkező személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.
- 24) A Vevőt terhelik különösen a szerződéskötéssel és az ügyvédi díjjal, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, valamint az ingatlan birtokba vételével kapcsolatos költségek, továbbá a visszerthes vagyonátruházással kapcsolatban felmerült illetékfizetési kötelezettség, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.

#### IX. SZAVATOSSÁG

- 25) A Vevő az Ingatlant megtekintett és átvizsgált állapotban veszi meg, tisztában van annak előnyeivel és hátrányaival. Az Eladó felelőssége tudatában kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a hatósági jóváhagyáskor is per-, teher- és igénymentes lesz, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:175. §-ban és 6:176. §-ban meghatározott körülmények nem fognak fennállni. Az Eladó kijelenti továbbá, és szavatosságot vállal azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését korlátozná, vagy kizárná, valamint, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás sem, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozhatná. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozása nem áll fenn, s az Ingatlant egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint, hogy az Ingatlant a tulajdonosváltás jogerős bejegyzéséig nem terheli meg, illetve azok a birtokbaadás napján is megfelelnek az itt tett szavatossági nyilatkozatainak. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem részei, nem fedezetei, sem gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem képezi olyan házastársi vagy élettársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne jelen szerződésben résztvevő fél.
- A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést megelőző tárgyalások során kölcsönösen tájékoztatták egymást a jelen szerződést érintő lényeges kérdésekről.

#### X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 26) A Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja. A Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. A Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el.
- 27) A jelen szerződés bármilyen módosítása, vagy az azzal kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása kizárólag írásban és valamennyi fél által megfelelően aláírtan érvényes.
- 28) A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Auner Tamás ügyvédet (5300 Karcag, Szövetkezet utca 2/d. szám, KASZ): a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, ingatlanügyi hatósági eljárások során történő teljes körű ügyintézésre (kivéve adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvétele és továbbítása). Dr. Auner Tamás jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást. Fentiekre való tekintettel a Felek kifejezetten megkérlik a tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni.

- 29) A Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogaikat és kötelezettségeiket illetően (különösen az adó- és illetékfizetési szabályokra, kedvezményekre) részletesen kioktatta őket, amelyet megértettek, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot tényvázlatként elfogadják. A Felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd kitanítási kötelezettségének eleget tett. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kívánják alkalmazni.
- 30) A Felek a jelen szerződést átolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 6 (azaz hat) eredeti példányban írják alá, amelyből 1 (azaz egy) példány földátruházási biztonsági okmányon kerül kiállításra.

Kelt: Kisújszállás, 2024. március 25. napján

Szabó István  
Eladó

Bézi László  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2024. március 25. napján



Dr. Auner Tamás  
Ügyvéd  
(KASZ)  
5300 Karcag, Szövetkezet utca 2/D. szám

**Zárójelentés:**

Közzététel napja: 2024. 04. 19.

Közlés első napja: 2024. 04. 20.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024. 04. 20.

utolsó napja: 2024. 05. 21. Figyelem,

**E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI**

Levétel napja: ..... Dr. Pénzes Tímea  
jegyző



Szabó István  
Eladó

Bézi László  
Vevő

Dr. Auner Tamás  
ügyvéd