

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szendrei Katinka (születési családi és utónév: Szendrei Katinka,

lakcím: 5331 Kenderes, Szent István út 10. szám,  
állampolgársága: magyar), mint Eladó1, (a továbbiakban: Eladó1),

valamint

Szendrei Gábor (születési családi és utónév: Szendrei Gábor,

lakcím: 5331 Kenderes, Szent István út 96. szám,  
állampolgársága: magyar), mint Eladó2, (a továbbiakban: Eladó2),

másrészről

Törös János (születési családi és utóneve: Törös János,

földműves nyilvántartási szám:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási szám: lakcíme: 5310 Kisújszállás,  
Petőfi Sándor utca 29. szám, magyar állampolgár), mint Vevő, (a továbbiakban: Vevő),

– Eladók 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) Az Eladó1 2/4 és az Eladó2 2/4 arányú tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok  
Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által Kisújszállás zártkert  
alatt található 7456 helyrajzi szám alatt nyilvántartott összesen 913 m<sup>2</sup> alapterületű, „kert” művelési  
ágú, 2.38 AK értékű termőföld ingatlant (3 osztályú (a továbbiakban: Ingatlan)).

### II. SZERZŐDÉSES AKARAT

2) A Vevő megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni hányadban, korlátozások nélkül használatba és  
birtokba vehető állapotban, tehermentesen és kizárólagos tulajdonul megvásárolja az első pontban  
megjelölt Ingatlant a 4. pontban meghatározott vételáron. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan  
műszaki állapotát ismeri. A vételár megfizetését követően a Vevőnek az Ingatlan tekintetében 1/1  
tulajdoni hányada fog fennállni.

3) Az Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, igény-, teher és széljegy mentességért, és a  
szavatossága a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig folyamatosan fennáll. Az Eladó szavatosságot  
vállal továbbá, hogy az ingatlant a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig semmilyen költséggel, joggal  
nem terheli meg és a Vevő ily módon tehermentes tulajdonjogot szerez.

### III. VÉTELÁR, ESEDÉKESSÉG

4) A szerződő felek megállapodása alapján, az 1. pontban meghatározott Ingatlan per-, teher-, igény- és széljegymentes 1/1 tulajdoni hányadának vételárát 166.600.- azaz egyszázhatvanhatezerhatszáz forintban határozzák meg. A Vevő az Ingatlan vételárát átutalás útján korábban megfizette az Eladók részére tulajdoni hányadaiknak megfelelően, melynek átvételét az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételarat az Ingatlan tulajdonságaival arányban állónak tekintik.

### IV. INGATLAN BIRTOKÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

5) Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze adásvétel jogcímén. A Vevő is kéri kizárólagos tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

6) Szerződő felek kölcsönösen megállapodtak abban, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába akként lép, hogy az adásvételi szerződés aláírásának időpontjában az Eladók az Ingatlan minden dokumentumát átadják.

7) A birtokba lépés időpontjától kezdődően a Vevő viseli annak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is.

8) Az Ingatlan úgy képezi a vétel tárgyát, ahogy azok a mai napon áll, azok összes jogi és természetes tartozékával együtt.

9) A Vevő az Ingatlant megtekintette, Eladóktól a szükséges tájékoztatást az Ingatlannal kapcsolatosan minden tekintetben megkapta.

10) Az Eladók továbbá kijelentik és szavatolják, hogy az 1. pontban leírt ingatlannak rejtett hibája nincsen.

11) A felek kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincs jelenleg használatra irányuló, fennálló jogviszony, ezért az Ingatlan birtokbaadásának nincs akadálya.

### V. HATÓSÁGI ELJÁRÁSOKKAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

12) 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.

## VI. EGYÉB NYILATKOZATOK JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

13) Az Eladók - figyelemmel a 12) pontban foglaltakra - jelen adásvételi szerződés aláírását követően 8 napon belül megküldik 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.

14) A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian belföldi természetes személyek és nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük nincs korlátozva.

15) 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.

16) A felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog áll fenn az Ingatlan vonatkozásában.

17) A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § 1) bekezdés d) pontja alapján – mint helyben lakó földművest – elővásárlási jog illeti meg.

18) Az Eladó nyilatkozik, hogy az elővásárlási joggal érintett földön nem áll fenn a föld használatát harmadik személy számára az adásvételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító jogviszony.

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 földhasználattal 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 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. A Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

21) Nyilatkozom, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 9. pontja szerinti helyben lakónak minősülök, továbbá a törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakat, amely szerint „16. § (1) A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).”, valamint a 16. § (2) bekezdésben foglaltakat, amely szerint „(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum)” a hivatkozott adásvételi szerződéssel érintett tulajdonszerzéssel nem sértem meg.

22) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépése, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében minden tőlük telhetőt megtesznek, minden szükséges nyilatkozatot határidőben aláírnak. 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 Eladók viselik 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 visszterhes vagyónátruházással 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 Eladók felelősségük tudatában kijelentik, és szavatosságot vállalnak 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 Eladók kijelentik továbbá, és szavatosságot vállalnak 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 Eladók szavatolnak 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 nyilatkozataiknak. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része,

nem fedezete, sem gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Az Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan nem képezik 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 7 (azaz hét) eredeti példányban írják alá, amelyből 1 (azaz egy) példány földátruházási biztonsági okmányon kerül kiállításra.

Kelt: Kisújszállás, 2024. május 10. napján

Szendrei Katinka  
Eladó1

Szendrei Gabor  
Eladó2

Törös János  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2024. május 10. napján

Dr. Auner Tamás  
Ügyvéd

(KASZ:

5300 Karcag, Szövetkezet utca 2/D. szám



**Záradék:**

Közzététel napja: 2024.05.30.

Közlés első napja: 2024.05.31.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024.05.31.

utolsó napja: 2024.07.01. Figyelem,

**E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!**

Levétel napja: .....

Dr. Pézses Tímea  
jegyző

találékonyan  
helyettesítésével megírta

Dr. Kell Andrásh  
aljegyző