

Dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd
Kamara azonosító szám:
5000 F. zolnok.
Bokdó Sándor István krt. 4. II. em. 232.

1
Adásvételi szerződés

létrejöött egyrészről: **Kasza Andrea**

Auróra utca 8. 3.em.18 a. szám alatti lakos, mint eladó, továbbiakban **eladó**
másrészről: **Nagy Zoltán János**

Füredi út 57.. szám alatti lakos, mint vevő, továbbiakban **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő
közzététel időpontja: 2026.01.08.
A közlés kezdő napja: 2026.02.08.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2026.02.06.
Ez a határidő jogvesztő!
A közzétesztés levételének időpontja: 2026.02.09.

1084. Budapest, 08.

5241 Abádszalók,

I. A szerződés tárgya

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az

- eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban az **Abádszalók külterület 0266/4 hrsz** alatt felvett, 1 ha. 4660 m² nagyságú, 21,51 AK értékű külterületi szántó művelési ágú ingatlan,
- eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban az **Abádszalók külterület 0266/5 hrsz** alatt felvett, 1 ha. 4902 m² nagyságú, 22,27 AK értékű külterületi szántó művelési ágú ingatlan.
- eladó kizárólagos tulajdonát képezi 2/2 arányban az **Abádszalók külterület 0266/6 hrsz** alatt felvett, 0 ha. 7470 m² nagyságú, 11,16 AK értékű külterületi szántó művelési ágú ingatlan.

Az eladó nyilatkozata szerint a szerződés tárgyát képező mindhárom ingatlana szívességi használatban van, azoknak a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója **Gál Imre 5241.Abádszalók Hétvezér utca 27. szám alatti lakos.**

A szerződést készítő ügyvéd által a TAKARNET rendszerről lekért E-hiteles tulajdoni lapmásolatok igazolása szerint mindhárom ingatlan per-, teher- és igénymentes, azokon széljegy sem található.

Egyik termőföldön sincs semmilyen felépítmény, azokon a föld értékét befolyásoló agrotechnikai létesítmény sem található, termőképessége a környék átlagának megfelelő.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig mint elővásárlásra jogosult földműves megvásárolja az előzőekben megjelölt termőföldeket.

3./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező termőföldek egybefoglalt vételárát **5.554.800,-Ft-ban, azaz Ötmillió-ötszázötvennégyezer-nyolcszáz forintban állapították meg** termőföldek jellemzőit –öntözhetőség hiánya, megközelíthetősége, átlagos termőképesség - és a helyben kialakult forgalmi értéket figyelembe véve, hektáronként 1,5 millió forint alapul vételével.

Az egybefoglalt vételárát a Tftv. 19.§ (5) bekezdése a) pontja teszi lehetővé, mivel a termőföldek egymással szomszédosak.

Az egybefoglalt vételárból a 0266/4 hrsz alatti termőföld vételára 2.199,000 -Ft, a 0266/5 hrsz alatti termőföld vételára 2.235,300, -Ft. a 0266/6 hrsz. alatti termőföld vételára 1,120,500,- Ft.

A feleknek tudomásuk van arról, hogy a vételár megfizetése a törvény szerint banki átutalással történhet.

A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételárát a szerződés hatósági jóváhagyása esetén a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül fizeti ki az eladónak. Az eladó úgy rendelkezik, hogy a teljes vételár az

Az eladó az előzőekben megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a birtokot a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg ruházza át a vevőre, és a vevő ettől kezdve viseli az ingatlanok terheit és húzza a hasznait.

5./ Az eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy azok tulajdonjogára, használatára a szívességi földhasználaton kívül más személynek érvényes jogcíme nincs, a szívességi földhasználat pedig a törvény erejénél fogva a vevő tulajdonjogának bejegyzésével megszűnik.

Az eladó a vételár megfizetésével egyidejűleg, külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az 1. pontban megjelölt mindhárom ingatlanra, 1/1 arányban vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, melyet a vevő is kér. Az eladó ezen nyilatkozatát a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi azzal a felhatalmazással, hogy azt a vételár kiegyenlítésének igazolása esetén a vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében adja be a földhivatalhoz.

II. A vevő Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatai

7./ Nyilatkozat a tulajdonszerzési jogosultságról (Fftv.13-14§)

A vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves, továbbá vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Nyilatkozat a földszerzési és birtokmaximumról (Fftv. 16.§)

A vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és használatában lévő termőföld nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési maximumot és a birtokmaximumot, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Nyilatkozat a vevőt megillető elővásárlási jogról, a szerződés hatósági jóváhagyása

A vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés d.) pontja szerint illeti meg, figyelemmel a Fftv. 5.§ 9. a) pontjára, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül, - tekintettel arra, hogy életvitelszerű lakáshasználatának a helye több, mint 3 éve Abádszalókon van.

A vevő nyilatkozik arról is, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7.) pontja szerint földművesnek minősül és ilyenként a nyilvántartásba vétele a Földhivatali Főosztálynál 510391/2/2014.04.30. számon megtörtént.

A feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatályossá válásához a Földforgalmi törvény szerint a földügyi hatóság jóváhagyása szükséges, ezért csak a záradékkal ellátott adásvételi szerződés nyújtható be az ingatlanügyi hatósághoz a vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében.

III. Egyéb rendelkezések

10./ A felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás alatt nem áll.

11./ Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés 4 eredeti példányát az aláírásától számított 8 napon belül be kell adni a JNSZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály részére, amely gondoskodik arról, hogy hirdetményi úton közlésre kerüljön az elővásárlásra jogosultakkal, akiknek az elővásárlási jognyilatkozat megtételére rendelkezésükre álló időtartam 30 nap. A felek ezen kötelezettség teljesítésére is meghatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, melyet nevezett elfogad.

12./ Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket, továbbá az igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyonszerzési illetéket a vevő viseli, aki nyilatkozik, hogy regisztrált mezőgazdasági őstermelő, aki az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentességet kíván igénybe venni. Ennek érdekében vállalja, hogy a megvásárolt termőföldeket az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági termelőként a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

13./ A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy a szerzéstől számítva az elidegenítésig 5 év eltelt, így személyi jövedelemadó bevallására és megfizetésére nem kötelezett, esetleges jövedelme az értékesítésből adómentes.

Dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd

Kamarai azonosító szám:

5000 Szolnok,

Boldog Sándor István krt.4.II.em.232.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadott tényeknek megfelel, külön tényvázlat felvételét nem kéri a szerződést készítő ügyvédtől.

15./ Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a földhivatali eljárásban képviselőjükkel **dr. Bernáth Erzsébet ügyvédet** (székhely: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. II/232...

ügyvéd jelen okirat aláírásával is elfogad.

almazzák meg, amelyet eljáró

16./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg Szerződő Feleket okmányaik alapján azonosította. Szerződő Felek személyi okmányairól – így különösen személyi igazolványáról, adókétyájáról és lakcímkétyájáról – másolat –készült, e vonatkozásban nevezett személyek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt. szerinti) ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben – a törvényben meghatározott ideig - kezelje, okmányaikat lemásolja, illetőleg azokról felvételt készítsen. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján, melyet a megbízók tudomásul vettek, ahhoz hozzájárultak.

17./ Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Földforgalmi törvény szabályai és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után Dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd előtt helyben hagyólag aláírták.

Abádszalók, 2025. december 08.

Kasza Andrea
eladó

Nagy Zoltán János
vevő

Ellenjegyzem: Abádszalók, 2025. december 08.

Dr. Bernáth Erzsébet ügyvéd
Kamarai azonosító szám
5000 Szolnok,
Boldog Sándor István krt. 4. II. em. 232.

