

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Béno Zsófia** (ide)

lakcím: 3561 Felsőzsolca, Gózon Lajos utca 8.) mint **Eladó** (a

továbbiakban: **Eladó**), másrészről **Béno Gábor**, született

3713 Arnót, Arany János utca 1. szám alatt lakos) mint **vevő** (a

továbbiakban: **Vevő**, között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződést kötő felek rögzítik, hogy az **Eladó tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni arányban** az alábbi ingatlanok: **Arnót, külterület 078/49. hrsz** -ú, 9685 nm alapterületű 23.53 kat. t. jöv., szántó minősítésű ingatlan, továbbá **Arnót, külterület 078/31 hrsz**-ú, 3.3616 nm alapterületű 81.69 kat. t. jöv., szántó minősítésű ingatlan, továbbá az **Arnót, külterület 094/7. hrsz** -ú, 7.4172 nm alapterületű 212.87 kat. t. jöv., szántó minősítésű ingatlan, továbbá az **Arnót, külterület 078/9 hrsz**-ú, 3.2428 nm alapterületű 78.8 kat. t. jöv. szántó minősítésű ingatlan, továbbá az **Arnót, külterület 086/15. hrsz**-ú, 8.3497 nm alapterületű 202.9 kat. t. jöv. szántó minősítésű, és 1198 nm alapterületű 0 kat. t. jöv. kivett/út minősítésű ingatlan, továbbá **Felsőzsolca, külterület 030/4. hrsz**-ú, 3.4741 nm alapterületű 66.36 kat. t. jöv. szántó minősítésű ingatlan, míg az Eladó 13200/192615 arányú tulajdonában áll az **Arnót, külterület 082/19 hrsz**-ú, 13.1453 nm alapterületű 319.43 kat. t. jöv. szántó minősítésű ingatlan továbbiakban együtt: **Ingatlanok**. A felek rögzítik, hogy a fentiekben körülírt ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban rögzített fekvését, elhelyezkedését, jellemzőit az okiratszerkesztő ügyvéd által lekért és bemutatott hiteles tulajdoni lap másolatok áttanulmányozása útján is ismerik.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat 1/1 arányban, valamint az Arnót külterület 082/19 hrsz-ú ingatlan 13200/192615 arányban, az alábbiakban részletezett vételáron: **Arnót, külterület 078/49. hrsz** -ú ingatlan a kölcsönösen kialakított 3.389.750.-Ft, **Arnót, külterület 078/31. hrsz** -ú ingatlan a kölcsönösen kialakított 11.765.600.-Ft, **Arnót, külterület 094/7. hrsz** -ú ingatlan a kölcsönösen kialakított 25.960.200.-Ft, az **Arnót, külterület 078/9. hrsz** -ú ingatlan a kölcsönösen kialakított 11.349.800.-Ft, az **Arnót, külterület 086/15. hrsz** -ú ingatlan a kölcsönösen kialakított 29.643.250.-Ft, a **Felsőzsolca, külterület 030/4. hrsz**-ú ingatlan a kölcsönösen kialakított 12.159.350.-Ft, **Arnót, külterület 082/19 hrsz**-ú ingatlan a kölcsönösen kialakított 3.152.800.-Ft vételáron, mindösszesen 97.420.750.-Ft vételáron.

3./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket arról, hogy jelen adásvételi szerződéshez hatósági jóváhagyás szükséges. A Vevő vállalja, hogy az ingatlanok vételárát, jelen adásvételi szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül, átutalás útján teljesíti, az Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett \_\_\_\_\_ számú bankszámlaszámára. Eladó kijelenti, hogy a vételárát ezen a bankszámlán fogadja, és amennyiben ezen a bankszámlán a vételár hiánytalanul jóváírásra kerül, vele szemben a Vevő fizetési kötelezettsége teljesül. Az Eladó jogosult a szerződéstől minden további érdekmúlás igazolása nélkül elállni, ha a Vevő a vételár fizetési kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esne.

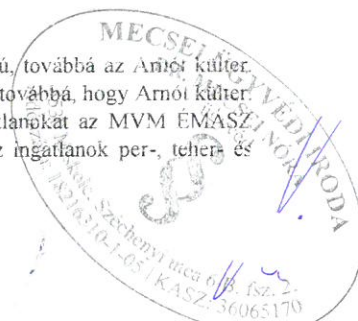
4./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés d) pontja szerint (Arnót külter. 078/49.; 078/31.; 094/7.; 078/9.; 086/15.; 082/19 hrsz-ú ingatlanok tekintetében) helybenlako földművesnek minősül, míg e) pontja (Felsőzsolca külter. 030/4. hrsz vonatkozásában) szerint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy 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. Földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: 510168/2016. Vevő nyilatkozza, hogy tulajdonszerzési jogosultságát a Földforg. tv. 16. § (1) bekezdésre alapozza, melynek értelmében földművesnek minősülő belföldi természetes magánszemély akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a megszerezni kívánt föld területnagysága és a birtokában álló föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforg. tv.-ben meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében meghatározott törvényi korlátozásokba.

A Földforg. tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi. Vevő vállalja, hogy a föld 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 - a Földforg. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja. Vevő nyilatkozza, hogy tudomása szerint az 1./ pontban hivatkozott, a tulajdonjog átruházásáról szólo szerződés tárgyát képező föld nincsen harmadik személy használatában. Nyilatkozza továbbá, ha és amennyiben van fennálló földhasználati jogviszony, azt nem hosszabbítja meg és a Vevő vállalja a Földforg. tv. 13. §. (4) bek.-ben foglaltakat. Vevő nyilatkozza, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj-tartozás) nincs. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyetelt kötött. A Vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét teljesíti.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli a terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező földek közül az Arnót 082/19. hrsz-ú ingatlanra 2026. december 31. napjáig, míg a többi ingatlanra hatályos földhasználati szerződés van érvényben. 2030. december 31. napjáig, 3000 Ft/AK értékben. Vevő kijelenti, hogy a tájékoztatást tudomásul vette.

6./ A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat megtekintett állapotában vásárolja meg.

7./ Az Eladó kijelenti, hogy a Felsőzsolca, külter. 030/4. hrsz-ú, valamint az Arnót külter. 094/7. hrsz-ú, továbbá az Arnót külter. 078/31. hrsz-ú és Arnót külter. 078/49. hrsz-ú ingatlanok per-terher-és igénymentesek. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy Arnót külter. 078/9. hrsz-ú, továbbá az Arnót külter. 086/15. hrsz-ú, továbbá az Arnót külter. 082/19. hrsz-ú ingatlanokat az MVM EMASZ ÁRAMHALÓZATI Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli. Egyebekben az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok per-, terher- és



igénymentesek, azokat adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek az Ingatlanokon nem áll majd fenn olyan joga, amely az Ingatlanok eladását, azon Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának a megszerzését, illetve a Vevő birtokba lépését akadályozná vagy hátráltatná, továbbá a jelen szerződés megkötése előtt sem indult és azt követően sem indul olyan eljárás, - különös tekintettel, de nem kizárólagosan végrehajtási eljárás - amely a jelenlegi tulajdoni állapoton változtatna, illetőleg Vevőt a tulajdonosi jog gyakorlásában akadályozná, vagy korlátozná. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlant jogszerűen szerezte meg. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően, de még az Ingatlanok birtokbaadása előtt azt semmilyen jogcímen sem adja más külső harmadik személy használatába, továbbá összességében tartózkodik minden olyan magatartástól, amely az Ingatlan tehermentességét, a Vevő tulajdonszerzését, valamint birtokba lépését veszélyeztetheti, illetve meghiúsíthatja.

8./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában a szerződés hatósági jóváhagyását, a szerződés kifüggesztését követően és abban az esetben, amennyiben elővásárlásra jogosulttól nem érkezik ajánlat, valamint a teljes vételár megfizetésének napján a Vevő tulajdonjoga 1/1, valamint 13200/192615 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban "adásvétel" jogcímen bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

9./A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.

10./ A Vevő kijelenti - az **lnyvtv vhr. 68/C. §**-ban foglalt szabályozással kapcsolatban -, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal a felveti ingatlan vonatkozásában.

11./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal és az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti képviselettel **Dr. Mecsei Nóra ügyvédet** (Mecsei Ügyvédi Iroda, székhely: 3525 Miskolc, Széchenyi. u. 6/B. fszt/2. sz., KASZ:36065170) bízzák meg, aki ezen megbízást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

12./Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Vevő nyilatkozza, hogy az ltv. 26.§. (1) bek. p) pontja alapján illetékmentesség illeti meg.

13./ Szerződő felek azonosítását a pénzmossá megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződésalkötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg értékükben járnak el. Felek kijelentik, hogy az okiratban szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelőek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

14./Jelen okirati szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a Földforg. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és ameneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlanok terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - szelvényeztessék. Ezért az ingatlanokra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetőek be terhek és tények melyek a Vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik.

Jelen adásvételi szerződést mely 2 számozott oldalból áll – és egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül -- a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

Miskolcon, 2026. április 9. napja

**Deres Zsófia Ida**

**Eladó**

**Béni Gábor**

**Vevő**

Készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. április 9. napján

**Dr. Mecsei Nóra ügyvéd**

**KASZ: 36065170**

