

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36079970	
Adás dátuma:	2026. JÚL. 03.
Adóazonosító jel:	581346
Anyja neve:	
Lakcím:	2870

mely létrejött egyrészről **Nagy Andrásné** (született 1951. július 3. Kiskőrös, Magyarország), személyi azonosító jel: 581346, adóazonosító jel: 581346, lakcím: 2870 Kisbér, Széchenyi utca 54., állampolgárság: magyar), valamint **Bencsik Attila Pál** (született 1951. július 3. Kiskőrös, Magyarország), anyja neve: [üres], lakcím: 2870 Kisbér, Deák Ferenc utca 69., állampolgárság: magyar), mint eladók (a továbbiakban: **Eladók**),

másrészről **Kise Zoltán Elek** (született 1951. július 3. Kiskőrös, Magyarország), személyi azonosító jel: 581346, adóazonosító jel: 581346, lakcím: 2884 Bakonyszombathely, Széchenyi utca 36., állampolgárság: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

- 1.1. Felek megállapítják, hogy Eladók 3/6 – 3/6 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Kisbér, zártkert, 2009/2 hrsz. alatt felvett, 1951 m2 alapterületű, „szőlő és gazdasági épület”** megnevezésű, 4.92 AK értékű ingatlan, amely 4 minőségi osztályba tartozik. A Takarnet rendszerből lekért adatok alapján az ingatlan vonatkozásában bejelentett földhasználó nem szerepel, ezért a használat kezdetét és lejáratát idejét, továbbá a használat ellenértékét nem lehet feltüntetni. Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, a tulajdonostársak között használati megosztási megállapodás nincsen.
- 1.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező, 1.1. pontban megjelölt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.
- 1.3. Az ingatlant az E-ING rendszerből lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékgig terhel 35 m2 terület vonatkozásában. Az ingatlan egyebekben teljes egészében per-, teher- és igénymentes, ezekért Eladók feltétlen jogszávatosságot vállalnak. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az ingatlant semmilyen harmadik személy jogosultsága vagy kötelezettsége nem terheli, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza, vagy akadályozza, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatát zavarja.
- 1.4. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladók félként szerepelnek, vagy amely Eladók vagyonára kötelező rendelkezést tartalmaz. Kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, államigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen ingatlan

1

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.

Nagy Andrásné
Eladó

Bencsik Attila Pál
Eladó

Kise Zoltán Elek
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: dr. Horváth Bertold egyéni ügyvéd (székhely: 9022 Győr, Bástya utca 33. sz. em. 3. sz. lakás) Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36079970):

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.



adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az ingatlant és/vagy annak jogi helyzetét. Kijelentik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően az ingatlanra mással sem előszerződést sem az illetékes földhivatalhoz benyújtásra köteles szerződést nem kötöttek és jelen szerződés kivételével a jövőben sem fognak kötni, amennyiben jelen szerződés teljesülni fog.

2. Eladók eladják, Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja az **1.1. pontban** megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét az általa megismert és megtekintett állapotban, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt.
3. Felek az értékesített ingatlan vételárát mindösszesen **1.500.000 Ft**, azaz egymillió-ötszázezer forint összegben határozzák meg. Felek az ingatlanon található gazdasági épület értékét mindösszesen **500.000 Ft**, azaz ötszázezer forint összegben határozzák meg, amely a teljes vételárba beleszámít. A földön található ültetvény ezen vételárból mindösszesen **250.000 Ft**, azaz kétszázötvenezer forint összeget képvisel. Felek megállapodnak abban, hogy ezen teljes vételár összege a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló döntés kézhezvételét követő **5 napon belül** kerül kiegyenlítésre Eladók részére önerőből ~~összesen~~ banki átutalás útján Bencsik Gyöngyike Eladó banknál vezetett számú bankszámlájára. Bencsik Attila Pál Eladó ezen összeg teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és kötelezettséget vállal a másik eladóval való elszámolásra. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár jelen pontban rögzítettek szerinti megfizetéséről **haladéktalanul** kötelesek Ügyintéző Ügyvédet értesíteni a email címre írt elektronikus levél útján.
4. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: *Földtörvény*) **21. §-a** szerint az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli a felekkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos** jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.
5. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételt nem hagyja jóvá, úgy a jelen adásvételi szerződés megghiúsul. Ez esetben Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés nem jött létre és kötelesek egymással elszámolni. Ebben az esetben mindenki viseli a maga oldalán felmerülő költségeket.

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.

Nagy Andrásné
Eladó

Bencsik Attila Pál
Eladó

Kise Zoltán Elek
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: dr. Horváth Bertold egyéni ügyvéd (székhely: 9022 Győr, Bástya utca, 38. 1. em. 38.)
Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36079970):

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.



6. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősül, azonban a tulajdonában álló földek nagysága nem haladja meg összesen az 1 hektár területet, így tulajdonszerzésének akadályja nincsen. A Földtörvény 10. § (2) bekezdése szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
7. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségeket nem terheli semmilyen köztartozás, továbbá harmadik személyt nem illet meg olyan jog, amely Vevőt a tulajdonjog megszerzésében vagy a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná, amiért Eladók szavatosságot vállalnak.
8. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földtörvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
9. Vevő kijelenti azt is, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása; kijelenti azt is, hogy vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
10. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében levő föld területnagyságának a beszámításával a jelen adásvétellel a tulajdonában és hasznélvezetében levő föld területnagysága nem haladja meg az 1 hektárt jelentő földszerzési maximumot és a már birtokában levő föld területnagyságának a beszámításával a jelen adásvétellel a birtokába kerülő föld nagysága nem haladja meg a szintén 1 hektár birtokmaximumot.
11. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földtörvény 16. § (4) – (5) bekezdése alapján, figyelemmel az Inyvt. vhr. 42. §-ában foglaltakra is, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal, és erre tekintettel a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.
12. Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló tv. 21. § (1) bek. (1e) és (1h) pontjai értelmében nyilatkoznak róla, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a az adott földterületekre nem alapított elővásárlási jogot, a magyar államot és a helyi önkormányzatot nem illeti meg elővásárlási jog, az érintett ingatan a Méptv. 127. § (1) a) pontja szerint nem minősül e törvény erejénél fogva az 1998. január 1-je előtt műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védeltséget szerző védett műemlék ingatlanok, és nem tartozik a 127. § (1) b) pontja szerinti kategóriába sem: „b) az 1998. január 1-jétől védeltséget szerzett műemlék ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védettség nyilvánító vagy a védeltséget módosító rendelet kimondja.” Felek nyilatkoznak róla, hogy a Méptv. 127. § szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem minősül kiemelt nemzeti

Kelt: Kisdér, 2026. július 3.

Nagy Andrásné
Eladó

Eladó

Kise Zoltán Elek
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: dr. Horváth Bertold egyéni ügyvéd (székhely: 9022 Győr, Bástya utca 35. 1. em.)
Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36079970:

Kelt: Kisdér, 2026. július 3.



emlékhely részét képező közterülettel szomszédos ingatlannak, nem tekintendő kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel közös határral rendelkező – közterületnek nem minősülő – földrészletnek, az azon fekvő építménynek, társasháznak sem, az ingatlan nem minősül nemzeti emlékhely részét képező ingatlannak, és nem minősül műemléknek sem. Ennek tekintetében az ingatlanon a magyar államot és a közfeladatot ellátó önkormányzatot nem illeti meg elővásárlási jog.

13. Felek tudomásul veszik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény és annak jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) számú Kormányrendelet szerint Kisbér Község Önkormányzatát – erre vonatkozó önkormányzati rendelet esetén – elővásárlási jog illethetné meg az ingatlan vonatkozásában. A hivatkozott kormányrendelet 16. § (2) – (3) bekezdései alapján Kisbér Község Önkormányzatának a jogvédelmi eszközeiről (így az elővásárlási jog kapcsán is) a hivatalos honlapján – elsődlegesen a honlap kezdőoldalán vagy közvetlenül a kezdőoldalról elérhető aloldalon – tájékoztatást kell nyújtania, azonban a hivatkozott Önkormányzat tekintetében a honlapon (valamint az or.njt.hu oldalon) erre vonatkozó adat nem lelhető fel, ezért akként kell tekinteni, hogy ilyen rendelet nincs hatályban, az önkormányzatot elővásárlási jog és egyéb jogvédelmi eszközök nem illetik meg, így a Vevő vonatkozásában sem az esetleges mentességeket, sem a kedvezményeket nem kell vizsgálni.
14. Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképese magyar állampolgárok, amelynél fogva elidegenítési és tulajdonszerzési képességük jogszabályi korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. szerinti szerzési korlátozásokba.
15. Eladók és vevő a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kéri és hozzájárulnak ahhoz, hogy a 1.1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 tulajdoni aránya adásvétel jogcímén Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és ezzel Vevő az 1.1. pontban meghatározott ingatlan 1/1 arányú tulajdonosává váljon, egyúttal Eladók 1/1 tulajdoni aránya az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kéri, hogy az illetékes földhivatal Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be, egyben törölje Eladók 1/1 arányú tulajdonjogát.
16. Ügyintéző Ügyvéd akkor jogosult és köteles a hatósági jóváhagyásokat követően a jelen szerződés illetékes földhivatal részére történő benyújtására, amennyiben Eladók részére igazolták, hogy számukra a teljes vételár megfizetésre került. A vételár megfizetését Vevő is jogosult igazolni a vételár megfizetését igazoló hivatalos banki átutalási igazolás útján.
17. Felek megállapodnak, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlant Eladók a teljes vételár megfizetését követő legkésőbb 3 napon belül bocsátják Vevő birtokába. Felek megállapodnak, hogy a vevő a birtokba bocsátástól kezdődően szedi a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

4

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.

Nagy Andrásné
Eladó

Bencsik Attila Pál
Eladó

Kise Zoltán Elek
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: dr. Horváth Bertold egyéni ügyvéd (székhely: 9022 Győr, Bástya utca 33. 1. em.)
Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36079970:

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.



18. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a jelen jogügylettel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről; ennek keretében az illetékfizetéssel és az adózással kapcsolatosan az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18-26/A. §§-ban, a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59-64. §§-ban, valamint az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) kormányrendelet szabályai vonatkozásában Ügyintéző Ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, azt megértették és a jelen szerződést, úgyis, mint ügyvédi tényvázlat és úgyis, mint ügyvédi megbízási szerződést is aláírják, külön tényvázlat és megbízási szerződés készítését nem kérik.
19. A visszterhes vagyónátruházási illeték Vevőt terheli. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi Ügyintéző Ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan vételére tekintettel visszterhes vagyónátruházási illetéket köteles fizetni. Ezen illeték mértéke az általános szabályok szerint, az ingatlan terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének/vételárának 4%-a.
20. Ügyintéző Ügyvéd tájékoztatja Feleket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szabályairól, amelynek értelmében Eladó a jelen jogügylet aláírásával egyidejűleg nem köteles a kormányrendelet szerinti energetikai tanúsítványt a vevő részére átadni, mivel a jelen jogügylet tárgya nem lakóépület.
21. Eladók és Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák **dr. Horváth Bertold egyéni ügyvédet** (székhely: 9022 Győr, Bátya utca 33. 1. em.) jelen szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére, valamint arra, hogy az illetékes földhivatal, kormányhivatal és mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve adóhatóság előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon az 1.1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében Eladók 1/1 arányú tulajdonjogának törlése és Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése, valamint a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási ügyében. Eladók és Vevő meghatalmazzák Ügyintéző Ügyvédet az esetleges név-, adat-, számelírás tekintetében ezen hibák közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva történő kijavításával, a javított okirat elkészítésével, a javítás elvégzésével, valamint ezen meghatalmazásuk kiterjed arra is, hogy helyettük Ügyintéző Ügyvéd a javítást aláírja. Ügyintéző és ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazásokat a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadja.
22. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataikat a másik félnek átadott, vagy a másik félnek a jelen szerződésben szereplő lakcímére, a cím más belföldi címre való megváltozása esetén a másik fél által bármelyik ellenérdekű féllel írásban közölt megváltozott belföldi címre könyvelt küldeményként, ajánlott levélként feladott, vagy egyéb módon megküldött nyilatkozattal gyakorolhatják. A fentieknek megfelelően könyvelt küldeményként, ajánlott levélként postára adott küldemény a feladástól számított ötödik napon a másik félhez megérkezett, joghatályos nyilatkozatnak tekintendő.
23. Felek megértették a szerződést készítő ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratot aláírás előtt el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, akkor azt egyeztetni kell az eljáró ügyvéddel.

5

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.

Nagy Ándrásné
Eladó

Bencsik Attila Pál
Eladó

Kise Zoltán Elek
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: dr. Horváth Bertold egyéni ügyvéd (székhely: 9022 Győr, Bátya utca 33. 1. em.)
Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36079970):

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.



24. A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII.10.) szabályzata alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a személyazonosságuk igazolására alkalmas okirat, illetve adóigazolvány, alapján történt, és az adatok a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen. A felek adatait, megbízott ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján, kizárólag a Pmt.-ben és a MÜK szabályzatában foglalt kötelezettsége és a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, és a földhivatal előtti képviseletre adott ügyvédi megbízás teljesítése alapján kezelheti. Ügyintéző Ügyvéd szóban tájékoztatta a Feleket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely tájékoztatást Felek megértették és tudomásul vették.

25. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Felek jelen szerződést, annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helyben hagyóan aláírták.

1. kormányzati portálon a közzététel napja: 2026.08.03.
2. előzeteslegesen jogszabályi határozatok megküldése
nyitva álló 30 napos határidő.

- első napja: 2026.08.04.

- második napja: 2026.09.02. 2. határidő jogszabályi

Lévitel napja: 2026.09.03.

1. elektronikus közzététel megtörtént! Kelt: 2026.08.03.



Kelt: Kisbér, 2026. július 3.

Nagy Andrásné
Eladó

Bencsik Attila Pál
Eladó

Kise Zoltán Elek
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: dr. Horváth Bertold egyéni ügyvéd (székhely: 9022 Győr, Bástya utca 33. 4. em.)
Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36079970:

Kelt: Kisbér, 2026. július 3.

