

Adásvételi szerződés

amely alulírott napon és helyen létrejött egyrésről:

Galambos Sándor Pál

születési neve:

születési hely és idő:

anyja neve:

személyi száma:

adóazonosító jele:

lakcíme: 5136 Jászszentandrás, Elsősori út 102.

tart.hely: 3517 Miskolc, Ómassa u. 63.

mint eladó (a továbbiakban: **eladó**)

másrészről:

Léhi József

- születéskori név:

- szül. hely és idő:

- szem. azonosító iel:

- anyja neve:

- adóazonosító jel:

- agrárkamrai nyilvántartási szám:

- földműves regisztrációs száma:

- lakcím: 5130 Jászapáti, Hunyadi u. 4/A.

Léhi József Zsolt

- születéskori név:

- szül. hely és idő:

- szem. azonosító iel:

- anyja neve:

- adóazonosító jel:

- agrárkamrai nyilvántartási száma:

- földműves regisztrációs száma:

- lakcím: 5130 Jászapáti, Hunyadi u. 4/A.

- mint tulajdonjogot és hasznélvezeti jogot vevő (a továbbiakban: **vevők**) között az alábbi feltételek mellett :

Ward Erika Mária

születési neve:

szül. hely és idő:

anyja neve:

személyi száma:

adóazonosító jele:

lakcíme: 5136 Jászszentandrás, Elsősori út 102.

mint eladó (a továbbiakban: **eladó**)

Léhiné Bordás Beáta

- születéskori név:

- szül. hely és idő:

- szem. azonosító iel.

- anyja neve:

- adóazonosító jel:

- agrárkamrai nyilvántartási szám

- lakcím: 5130 Jászapáti, Hunyadi u. 4/A.

1./Felek megállapítják, hogy eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi a JNSZVMKH 1. sz. Földhivatali Osztálya Ingatlan-nyilvántartásában a **Jászszentandrás külterület 095/49 hrsz.** alatt felvett, kivett tanya, gyümölcsös és szántó megnevezésű, mindösszesen 8636 m2 területű, 21.21 AK kataszteri tiszta jövedelmű (kivett tanya 1906 m2, 0 AK, gyümölcsös 1593 m2, 3.33 AK, szántó 5137 m2 17.88 AK) ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára az ingatlan 1 m2 területére bejegyzett vezetékjog.

A jelen pontban feltüntetett ingatlan-nyilvántartási adatok rögzítésére az okiratszerkesztő ügyvéd által az E-ING rendszerből az ingatlanról INYER/TULLAP/20260728/21311 ügyazonosító szám alatt lekért E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adatai alapján, azokkal egyezően került sor.

Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan 0.6730 ha területét (21.21 AK) terheli dr. Galambos Sándorné sz. 5130 Jászapáti, Hunyadi út 24. szám alatti lakos szívésségi használata, mely a földhasználati nyilvántartásba 2016.11.01. kezdő nappal, határozatlan időre van bejegyezve, *amelynek ellenértéke nincs.*

2./ Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg örökre és visszavonhatatlanul eladják, míg Vevők a jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt ingatlan egészét megtekintett és ismert állapotban megvásárolják, mindösszesen **53.000.000,-Ft, azaz Ötvenhárommillió forint vételárért.** Felek a földforgalmi törvény 8/A.§ (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a vételárból 2.000.000,-Ft a földrésztlet, 51.000.000,-Ft a felépítmény értéke.

A felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

3./ Felek tudnak arról, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint, meghatározott sorrendben az ott megjelölt jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Felek tudják, hogy eladónak a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjénél kérni kell az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlését. Az elővásárlásra jogosultak (beleértve az NFA-t) értesítése céljából a hirdetményi úton történő közlés tényéről a jegyzőnek tájékoztatót kell közzé tennie az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő magyarorszag.hu kormányzati honlapon.

Felek arról is tudnak, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, azaz jelen ügylet érvényességéhez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradéka.

4./ a) Felek megállapodása alapján vevők jelen okirat aláírását követő 5 munkanapon belül megfizetnek eladók részére 15.000.000,-Ft összegű vételárreszt (I. vételárreszt) az eladók által meghatározott, Édesanyjuk, dr. Galambos Sándorné nevén álló vezető

számu számlára történő átutalással. Az átutalást Léhi József Zsolt vevő teljesíti. Eladók a vételárból tulajdoni arányuk szerint részesednek.

Eladók nyilatkoznak, hogy a vételár édesanyjuk számlájára történő teljesítését a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Ezen vételárreszt az eladók által fent megjelölt bankszámlán történt jóváírásakor számít megfizetettnek. Eladók a vételár fent megadott bankszámlán történt jóváírásáról elektronikus úton értesítik vevőket és okiratszerkesztő ügyvédet.

b) Felek megállapodnak abban, hogy azon időpontban, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát okiratszerkesztő ügyvéd kézhez vette, és arról őket értesítette, 5 munkanapon belül átutalással teljesítik a fennmaradó 38.000.000,-Ft, azaz Harmincnyolcmillió forint II., egyben utolsó vételárreszt, az eladók részére, az édesanyjuk fent meghatározott bankszámlaszámára történő átutalással.

Az ingatlan vételára az eladók által fent megjelölt bankszámlán történt jóváírásakor számít megfizetettnek. Eladók a vételár fent megadott bankszámlán történt jóváírásáról elektronikus úton értesítik vevőket és okiratszerkesztő ügyvédet.

5./ Felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem látja el jóváhagyó záradékkal, illetve ha valamely, sorrendben vevőnél előbbre álló elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tett és jelen szerződés nem érvényes, úgy a jelen okirat 2./ pontjában meghatározott, ingatlan-vételár összege a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül a vevőknek visszajár.

Amennyiben több, a vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy eladók már jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy jelen okirat szerinti vevőkkel kívánják a szerződés létrehozását.

6./ Felek a Földforgalmi törvény 8.§-ában foglaltak figyelembe vételével megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel az eladók javára a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásától legkésőbb 2027. május 31. napjáig tartó határozott időre visszavásárlási jogot alapítanak, amely alapján az eladók a szerződés szerinti vételáron visszavásárolhatják az ügylet tárgyát képező területet. A visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez jelen szerződés aláírásával mindannyian feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és bejegyzését kérik az illetékes földhivaltól.

Eladók a tulajdoni hányadukra vonatkozó visszavásárlási jogot akként gyakorolhatják, hogy legfeljebb a határozott idő letelte előtt 4 hónappal a vonatkozó, hatályos jogszabályi rendelkezések alapján, egyoldalú visszavásárlási nyilatkozatot küldenek vevő részére (ajánlott postai küldeményként).

7./ Felek megállapodása szerint eladók a teljes vételár megfizetésekor, egyébként 2026. november 30. napját követő 15 napon belül adják vevők birtokába a vételár megfizetésének igazolását követően. A birtokbaadás napjáig Eladók, majd ettől a naptól kezdődően Vevő viseli az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan hányad terheit, és illetik annak hasznai.

8./ Eladók szavatosságot vállalnak az általuk jelen adásvételi szerződés keretében eladott ingatlan tulajdonjogáért, annak a fentiekén túl a teher-, per- és igénymentességéért, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy azokat a szerződés érvényes létrejöttéig sem terhelik meg. Eladók kijelentik továbbá, hogy nincs az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant terhelő köztartozásuk. Amennyiben bármilyen ilyen természetű igény felmerülne, úgy az költségvonatával együtt eladókat terheli.

9./ Eladók nyilatkoznak, hogy a tulajdonjogukat a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésének meghozataláig fenntartják. Eladók – ha jelen ügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, a vételár megfizetésére tekintettel, a jóváhagyásról hozott határozat kézhez vételét követően külön okiratban adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat -, hogy a **Jászszentandrás külterület 095/49 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjoga eladók nevére törésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból, és a tulajdonjog 2/4 arányban Léhi József vevő javára, 1/4 arányban Léhiné Bordás Beáta vevő javára, míg 1/4 arányban Léhi József Zsolt vevő javára adásvétel jogcímével minden további megkérdésük nélkül bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.**

Tulajdonjogot vevők és hasznélvezeti jogot vevő megállapodnak abban, hogy Léhi József, Léhiné Bordás Beáta vevők mint szülők a gyermekük, Léhi József Zsolt vevő javára a Földfoglalási törvény 37.§ jelen okirat aláírásával 20 évi határozott időre hasznélvezeti jogot alapítanak, míg a tulajdonjogot vevők jelen okiratba foglalt kérelme és vevők megállapodása alapján a vevők tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan Léhi József nevére bejegyzett 2/4 arányú tulajdonrészben, valamint a Léhiné Bordás Beáta vevő nevére bejegyzett 1/4 tulajdonrészben a fiuk, Léhi József Zsolt hasznélvező javára 20 évi határozott időre hasznélvezeti jog kerüljön bejegyzésre.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen fenti tulajdonjog átruházást és a bejegyzési engedélyt 4, azaz négy eredeti példányban már jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél, aki jelen okirat aláírásával a letétbehelyezés tényét igazolja, a letétkezelésre jelen okiratban adott meghatalmazást elfogadja. Jelen okirat letéti szerződésnek is minősül.

Felek megállapodása szerint jelen okirat és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem akkor nyújtható be az illetékes földhivatalba, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatáról értesülnek, elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult szerződésbe történt belépése esetén az új vevő a teljes vételárat kifizette, az eladók által jelen szerződésben megadott számlaszámon jóváírásra került. Az esetlegesen elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult szerződésbe történt belépése esetén az új vevő a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megfizetni az eladó részére.

10./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a hatályos adó- és illetékszabályokról. Az ügylet vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség alá esik (Itv.26.§ (1) bek. y) Léhiné Bordás Beáta vevő esetében, Léhi József Zsolt az Itv.26.§ (6) bek. alapján, Léhi József és Léhi József Zsolt mint földműves vevők a földrészlet vonatkozásában igénybe kívánják venni az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontjában foglalt illetékmentességet), annak, illetve az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, különösen az ügyvédi munkadíj, továbbá az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés költségének megfizetésére vevők kötelesek. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek megfizetésére vevők kötelesek, az esetlegesen elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult szerződésbe történt belépése esetén az új vevő viseli.

11./ Szerződő felek megállapítják, hogy magyar állampolgárok, közöttük vitás kérdés nincsen. Léhi József és Léhi József Zsolt vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti olyan földművesek, 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.

Léhiné Bordás Beáta Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy magyar állampolgár, östermelő, de nem minősül földművesnek, rá a Földforgalmi tv. 10.§ (2) és (3) bekezdése vonatkozik, mint olyan tulajdonjogot szerző, aki a földműves vevők közeli hozzátartozója. Vevők mindannyian az számú östermelők családi gazdaságának tagjai, így Léhi József és Léhi József Zsolt vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontjában foglaltaknak is megfelelnek.

A Földforgalmi törvény 16. § (1), (2) és (4) bekezdésére tekintettel vevők jelen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy a jelen okirat alapján tulajdonukba kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonukban vagy haszonélvezetükben, valamint birtokukban lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximumot.

Ezen szabályok alapján vevők nyilatkoznak, hogy a már tulajdonukban lévő föld területnagysága a jelen okirat alapján megszerzendő földtulajdonnal együtt sem éri el a fentiekben meghatározott földszerzési maximumot, és birtokmaximumot.

Arra az esetre, ha a jelen ügylet tárgyát képező ingatlanra földhaszonbérleti jogviszony állna fenn, vevők mindannyian jelen okirat aláírásával vállalják, hogy ezen földhaszonbérleti jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, valamint ezen földhaszonbérleti jogviszony megszűnését követő időre vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt továbbra is maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevők jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkoznak arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, valamint egyikükkel szemben sem állapították meg a szerzést megelőző 5 éven belül, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkoznak, hogy egyikük sem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

12./ Jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvényekben foglaltakra tekintettel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása napján lép érvénybe.

13./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák okiratszerkesztő Dr. Kovács Emese Ügyvédi Irodát (5100 Jászberény, Szent Imre herceg út 18. fsz. 2., nyilvántartási száma: 73., eljár: Dr. Kovács Emese ügyvéd - nyilvántartási száma 425., KASZ száma: 36063701) az adásvételi szerződés és mellékleteinek elkészítésével, a szerződés hirdetményi közzétételével kapcsolatos eljárásban és a JNSZVKH és az 1. sz. Földhivatali Osztálya előtti eljárásban jogi képviselőt ellátásával, aki a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Az ügyvédi meghatalmazás kiterjed arra is, hogy az ügyvéd a vevők visszerthes tulajdonszerzéséhez kapcsolódóan kitölteni és benyújtani szükséges B400E adatlapot a nevükben és képviselőjükben eljárva kitöltse és a NAV részére elektronikus úton közvetlenül benyújtja, ezen kívül azonban nem terjed ki a felek adóhatósági eljárásban történő képviselőtére.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten kérik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyó határozatát, valamint a záradékkal ellátott szerződés példányait okiratszerkesztő Ügyvédi Iroda részére (5100 Jászberény, Szent Imre herceg út 18. fsz. 2.) kézbesítse.

14./ Jelen adásvételi szerződés ügyvédi meghatalmazásnak és tényvázlatnak is minősül.

Szerződő felek tudomásul veszik, illetve hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványt ellenőrizze, az adatokat rögzítse, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizze, az ügyfél-átvilágítást elvégezze.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el, valamint a vevők azt is, hogy a vételárat törvényes forrásból (munkabér, megtakarítás, munkáltatói kölcsön, ingatlan eladásból származó jövedelem) fizetik meg eladók számára.

15./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd jelen okiratot a 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43.§ (4) bekezdése alapján készíti, melyet felek csak az utolsó oldalon írnak alá, hiszen az okiratot eljáró ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

A jelen adásvételi szerződést a felek elolvasás, hangos felolvasás, ügyvédi megmagyarázás, együttes értelmezés és kellő megértés után, mint ügyleti akarattukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Jászberény, 2026. július 28.

Galambos Sándor Pál	Ward Erika Mária	Léhi József	Léhiné Bordás Beáta	Léhi József Zsolt
eladó	eladó	vevő	vevő	vevő

Ellenjegyzem:

Jászberény, 2026. július 28. napján

Dr. Kovács Emese ügyvéd (KASZ szám: 36063701)

Jászszentandrás Községi Önkormányzati Hivatal
Jászszentandrás, Rákóczi út 94.
5136

Dr. Kovács Emese ügyvédi iroda

Székhely: Jászszentandrás, Rákóczi út 94. sz. 2.

E-mail: info@kovacs-emese.hu
DR. KOVÁCS EMESÉ
KASZ 36063701

A kifüggesztés időpontja: 2026.08.12.
Közlés kezdő napja: 2026.08.13.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026.09.11.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026.09.14.

DR. NEMETH ADRIENN
36625