

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **Szántó József** szül.: (szül.: an.:
..... t, személyazonosító jel: személyi igazolvány szám:
lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági
azonosítószáma: I. adóazonosító jel: Jászdósa, Rákóczi u.
36. szám alatti lakos, mint **eladó** -----

másrészről: **Juhász Nándorné** szül.: (szül.: an.:
..... t, személyazonosító jel: személyi igazolvány szám:
lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: Nemzeti Agrárgazdasági
Kamarai tagsági azonosítószáma: adóazonosító jel: I) 3296 Zaránk,
Viszneki u. 8. szám alatti lakos, mint **vevő** között, az alulírott helyen és időpontban, az alábbi
feltételek szerint:

1. Eladó tulajdonát képezi az **Erk külterület, 097/18 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó** megnevezésű, **8 ha 0470 m²** nagyságú, **133,15 AK** értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada. Eladó 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 1., 2. és 3. sorszáma alatt a 30457/2011.01.24., 31783/2013.04.05. és 436577/2020.08.19. számú határozatokkal került bejegyzésre.
Az ingatlan I. rész 2. sorszáma alatt a 433519/2022.04.26. számú határozattal bejegyzetten Natura 2000 terület.
Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes.
2. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja **adásvétel** jogcímén, az eladó tulajdonát képező 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon az eladót megillető 1/1 tulajdoni hányadot, az ismert és megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított és elfogadott **20.922.200,-Ft** (Húszmillió-kilencszázhuszonkettőezer-kettőszáz forint) összegű vételár megfizetése ellenében.
Vevő a teljes fenti vételárat 2026.07.23. napján átutalással megfizette az eladó részére az MBH Bank Nyrt.-nél az eladó saját nevében vezetett 69400702-15510127-00000000 számú számlára.
Szerződő felek kijelentik, hogy az átutalás jóváírásra került.
3. Eladó már most, minden további nyilatkozata nélkül és minden jogától mentesen – feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön, **adásvétel** jogcímén, az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon az eladót megillető 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozóan, a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartási részlegénél.
4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan 7975 m² (14,50 AK) területe haszonbérleti szerződés alapján 2019.09.20. napjától 2030.12.31. napjáig harmadik személy (Tarnaörs-Erk Agrárszövetkezet) használatában áll (haszonbérleti díj mértéke: 42 kg búza/AK/év) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan további 7 ha 2495 m² (118,65 AK) területe saját használatában áll és a vevő ezen ingatlan birtokába 2026.12.01. napján lép és ezen időponttól jogosult annak hasznaira és viseli az ahhoz kapcsolódó terheket, tulajdonoskénti átvétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejű.
5. Az ingatlan az e-ing rendszer adatbázisából az INYER/TULLAP/20260724/6109 ügyszám alatt kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint tehermentes és eladó az ingatlan valamennyi egyéb teher-, per- és igénymentességéért is vállalja a szavatosságot.
6. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és jelen jogügylet létesítési jogukat és képességüket jogszabály vagy tiltó rendelkezés nem korlátozza.
Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtv.) 5. § 7. pontja szerinti földműves, valamint lakóhelye több mint 3 éve

1. Sz. J. R. ok

2024.10.10/2026

olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van), továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja, így a Földtv. 10. §-a és 16. § (1) bekezdése szerint nyilatkozatot tesz és kijelenti, hogy tulajdonszerzése a most megszerzendő ingatlanra (továbbiakban: föld) vonatkozóan nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba, azaz a tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága a jelen okirattal megszerzésre kerülő föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximumot), továbbá a Földtv. 18. § (1) bekezdés e) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jogosult.

Vevő a Földtv. 13. § szerint kijelenti, hogy a birtokbavételt követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földtv. 14. § (1) és (2) bekezdései szerint nyilatkozatot tesz, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő a Földtv. 27. § (2) bekezdés bb) pontjában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabtak ki, így erre figyelemmel megtagadási ok nem áll fenn.

7. Ezen jogügylet költségei közül a tulajdoni lap díja az eladót, míg az okiratszerkesztés és kapcsolatos eljárások ügyvédi munkadíja és a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terheli.

Szerződő felek kijelentik, az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta az eladót, hogy az 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62. § (4) bekezdés 5. pontja alapján az ingatlan átruházásából származó jövedelem az átruházásból származó bevétel (1)-(3) bekezdések szerinti összegekkel csökkentett fennmaradó összegének 0%-a a megszerzés évét követő ötödik és további évben, továbbá a vevőt hogy az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján a jogügylet mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, tekintettel arra, hogy a vevő a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztálya által 510098/2015.03.05. számon nyilvántartásba vett földműves.

8. Szerződő felek megbízzák dr. Keindl László ügyvédet ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviselőikben történő lebonyolításával, aki jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Szerződő felek és az okiratot készítő ügyvéd kijelentik, hogy jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül és jelen jogügylet ügyvédi munkadíja az okiratot ellenjegyző ügyvéd által kiállított számlán kerül feltüntetésre.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján a jelen jogügyletre és abban résztvevő felekre tekintettel szükséges ügyfél-átvilágítást elvégezte, melyhez a felek a szükséges adatokat, okiratokat rendelkezésre bocsátották, nyilatkozatokat megtették és beleegyezéseket megadták.

Ezen adásvételi szerződést felek elolvasás és megértés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták.

Kelt.: Heves, 2026. július 24.

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

kamarai azonosító szám: 36062803

Heves, 2026. július 24.

Szántó József

eladó

Gyúriász Nándorné

vevő

DR. KEINDL LÁSZLÓ

ügyvéd

3360 Heves, Szerelemi A. út

Tel.: 06-20/25-444-69

E-mail: keindl.laszlo@gmail.com