

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **Szén Józsefné** szül. [REDACTED]

[REDACTED] lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám [REDACTED] Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosítószáma [REDACTED] 3384 Kisköre, Kossuth Lajos út 20. szám alatti lakos, mint **eladó** -----

másrészről: **Lányi Pál** szül. [REDACTED]

[REDACTED] lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: [REDACTED] Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosítószáma [REDACTED] adóazonosító jel [REDACTED] 3384 Kisköre, Kossuth Lajos út 79. szám alatti lakos, mint **vevő** között, az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó tulajdonát képezik az alábbi ingatlanilletőségek és ingatlanok:

A **Kisköre külterület, 0599/33 hrsz.** alatt nyilvántartott **legelő** megnevezésű, **5561 m²** nagyságú, **1,56 AK** értékű ingatlan **28/155-öd** tulajdoni hányada. Eladó 28/155-öd tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 2. sorszám alatt a 34057/1999.10.18. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan III. rész 1. sorszám alatt a 37299-2/2009.11.09. számú határozattal bejegyzetten az **MVM Émász Áramhálózati Kft.** 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám alatti jogosult javára vezetékgjog terheli 137 m² nagyságú területre. Az ingatlan III. rész 2. sorszám alatt a 37305-6/2009.11.09. számú határozattal bejegyzetten az **MVM Émász Áramhálózati Kft.** 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám alatti jogosult javára vezetékgjog terheli 365 m² nagyságú területre. Az ingatlan III. rész 3. sorszám alatt a 34392-2/2010.10.22. számú határozattal bejegyzetten az **MVM Émász Áramhálózati Kft.** 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám alatti jogosult javára vezetékgjog terheli 136 m² nagyságú területre. Az ingatlan III. rész 4. sorszám alatt a 31255/3/2011.03.16. számú határozattal bejegyzetten az **MVM Émász Áramhálózati Kft.** 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám alatti jogosult javára vezetékgjog terheli 133 m² nagyságú területre. Az ingatlan III. rész 5. sorszám alatt a 31266/2/2011.03.16. számú határozattal bejegyzetten az **MVM Émász Áramhálózati Kft.** 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám alatti jogosult javára vezetékgjog terheli 132 m² nagyságú területre. Szerződő felek a 28/155-öd tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **190.868,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0599/37 hrsz.** alatt nyilvántartott **legelő** megnevezésű, **7191 m²** nagyságú, **2,52 AK** értékű ingatlan **45/252-ed** tulajdoni hányada. Eladó 45/252-ed tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 2. sorszám alatt a 34057/1999.10.18. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek a 45/252-ed tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **243.980,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre zártkert, 1734 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó, kivett mocsár** megnevezésű, **3438 m²** nagyságú, **4,56 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 5. sorszám alatt a 31755-2/2007.03.10. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan III. rész 1. sorszám alatt a 30743/2011.02.09. számú határozattal bejegyzetten az **MVM Émász Áramhálózati Kft.** 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám alatti jogosult javára vezetékgjog terheli 187 m² nagyságú területre. Szerződő felek az 1/1 tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **343.800,-Ft**-ban határozzák meg (melyből a szántó értéke 333.520,-Ft és a kivett mocsár értéke 10.280,-Ft).

A **Kisköre zártkert, 1813/2 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó, szőlő** megnevezésű, **2941 m²** nagyságú, **4,68 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 3. sorszám alatt a 31754-2/2007.03.10. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az 1/1 tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **294.100,-Ft**-ban határozzák meg (melyből a szántó

értéke 227.600,-Ft és a szőlő értéke 66.500,-Ft, tekintettel arra is, hogy az ingatlanról a szőlő kivágásra került több mint 20 éve).

2. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja **adásvétel** jogcímén az eladó tulajdonát képező 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokon az eladót megillető 1. pontban részletesen körülírt tulajdoni hányadokat, a kölcsönösen kialakított és elfogadott **1.072.748,-Ft** (Egymillió-hetvenkettőezer-hétszáznegyvennyolc forint) összegű vételár megfizetése ellenében.

Vevő a teljes vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizeti meg az eladó részére átutalással az

számú számlára. Eladó kijelenti, hogy a vételár fentebb rögzített számlára és összegben való megfizetését saját kezéhez való teljesítésként elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, ha a fentebb rögzített számlán jóváírásra kerül.

3. Eladó minden jogától mentesen – feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön, **adásvétel** jogcímén, az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokon az eladót megillető 1. pontban részletesen körülírt tulajdoni hányadokra vonatkozóan, a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartási részlegénél.

4. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokon az eladót megillető 1. pontban részletesen körülírt tulajdoni hányadokon harmadik személy javára földhasználati szerződés nincs. Vevő azok birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép és a birtokba lépése napjától jogosult azok hasznaira és viseli az azokhoz kapcsolódó terheket, tulajdonoskénti átvétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejű.

5. Az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokon az eladót megillető 1. pontban részletesen körülírt tulajdoni hányadok az e-ing rendszer adatbázisából az INYER/TULLAP/20260924/10403, 10688, 10830 és 11104 ügyszámok alatt kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolatok szerint – a jelen okirat 1. pontjában rögzítettekén túlmenően – tehermentesek és eladó azok 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.

Szerződő felek kijelentik, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok közül a **Kisköre zártkert, 1813/2 hrsz-ú** ingatlan nincs nyilvántartva a borszőlő termőhelyi kataszterben, így a 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdésén alapuló elővásárlási jog jelen ingatlan esetén nem áll fenn.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtv.) 5. § 7., 9. pontjai szerint helyben lakó földműves a **Kisköre külterület, 0599/33 hrsz-ú** ingatlan esetén és 7., 10. pontjai szerint helyben lakó szomszéd földműves a **Kisköre külterület, 0599/37 hrsz-ú**, a **Kisköre zártkert, 1734 és 1813/2 hrsz-ú** ingatlanok esetén (a vevő tulajdonát képezi több mint egy éve a **Kisköre külterület, 0599/25 hrsz-ú**, a **Kisköre zártkert, 1735 és 1813/3 hrsz-ú** ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadai), valamint östermelők családi gazdaságának tagja, így a Földtv. 10. §-a és 16. § (1) bekezdése szerint nyilatkozatot tesz és kijelenti, hogy tulajdonszerzése a most megszerzendő ingatlanilletőségekre és ingatlanokra (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 elővásárlásra jogosult a Földtv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerint a **Kisköre külterület, 0599/33 hrsz-ú** ingatlan esetén és a Földtv. 18. § (1) bekezdés c) pontja szerint a **Kisköre külterület, 0599/37 hrsz-ú**, a **Kisköre zártkert, 1734 és 1813/2 hrsz-ú** ingatlanok esetén, valamint a 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint.

Vevő a Földtv. 13. § (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy a birtokbavételt követően 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 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.

Szerződő felek és az okiratot készítő ügyvéd kijelentik, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) 3. § h) pontja alapján a jelen jogügylettel érintett ingatlanok közül a külterületi ingatlanok termőföldnek minősülnek, ezért kivételek a Hövtv. 3. § c) pontja alapján az ingatlan fogalma alól (továbbá Kisköre Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2025. (XI.24.) önkormányzati rendelete 2026.05.31. napján hatályon kívül lett helyezve), így jelen jogügyletre a Hövtv. hatálya nem terjed ki.

7. Ezen jogügylet költségei közül a tulajdoni lapok 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 visszerhes vagyonátruházási illeték alól, tekintettel arra, hogy a vevő a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztálya által 510544/2014.10.20. számon nyilvántartásba vett földműves.

8. Szerződő felek megbízzák dr. Keindl László ügyvédet ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviseletükben 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. szeptember 24.

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
kamarai azonosító szám: 36062803
Heves, 2026. szeptember 24.

DR. KEINDL LÁSZLÓ
ügyvéd
3360 Heves, Szerélem
E-mail: [REDACTED]

[REDACTED]

Szén Józsefné
eladó

[REDACTED]

Lányi Pál
vevő

