

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről: **Hegedűs Erzsébet** (születési neve: Hegedűs Erzsébet, aki személyazonosságát számú lakcímkártyával igazolja, szül.: , anyja születési neve: , számú személyigazolvánnyal és adóazonosító jele: , Jászfényszaru, Honvéd út 8. szám alatti lakos, magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: nincs, Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: nincs), mint **állageladó**

Hegedűs László (születési neve: Hegedűs László, aki személyazonosságát számú személyigazolvánnyal és adóazonosító jele: , anyja születési neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jele: , 5126 Jászfényszaru, Zöldfa utca 4. szám alatti lakos, magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: nincs, Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: nincs), mint **állageladó**

Hegedűs László Istvánné (születési neve: Misinkó Mária, aki személyazonosságát számú személyigazolvánnyal és adóazonosító jele: , anyja születési neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jele: , 5126 Jászfényszaru, Zöldfa utca 4. szám alatti lakos, magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: nincs, Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: nincs), mint **holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó (együttesen: eladók)**

másrészről: Sós Ádám (születési neve: Sós Ádám, aki személyazonosságát számú személyigazolvánnyal és adóazonosító jele: , anyja születési neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , lakcím: 2116 Zsámbok, Deák Ferenc út 31. alatti lakos, családbíróként magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: , Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály , Összevont Családi Gazdaság vezetője a regisztrációs számú összevont családi gazdaságban), mint **vevő** között a következő feltételek szerint:

1. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan-nyilvántartásban:

a) **Zsámbok 032/31 hrsz.** alatt nyilvántartott, 2 hektár 2844 m² területen lévő, „szántó” megjelölésű, 71,5 AK értékű külterületi ingatlan Hegedűs Erzsébet 457/7466, Hegedűs László 458/7466 arányú, tehát a két állageladó **mindösszesen 915/7466** tulajdonát képezi (II./8., 9. sz. bejegyzések), valamint

a) **Zsámbok 032/33 hrsz.** alatt nyilvántartott, 5293 m² területen lévő, „erdő” megjelölésű, 4,39 AK értékű külterületi ingatlan Hegedűs Erzsébet 458/7466, Hegedűs László 457/7466 arányú, tehát a két állageladó **mindösszesen 915/10410** arányú tulajdonát képezi (II./8., 9. sz. bejegyzések), mely ingatlanilletőségeiket az eladók adásvétel útján a vevőre ruházzák a jelen szerződés feltételei szerint (a továbbiakban együttesen, mint: „ingatlanok”/”földek”). Eladók az ingatlanokra vonatkozó jogait az eljáró ügyvéd által letöltött tulajdoni lap másolattal igazolják, melyekből megállapítható, hogy azok III. része az eladók tulajdoni illetősége vonatkozásában Hegedűs László Istvánné javára holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzést, ezen csupán megosztásra utaló feljegyzést tartalmaz. A tulajdoni lapokra széljegyzet nem került felvezetésre.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Zsámbok 032/31 hrsz.-ű ingatlanból a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség a Mezőgazdasági Termelő és Értékesítő Szövetkezet (2116 Zsámbok, Tsz-major), mint haszonbérlet részére van haszonbérbe adva 2027. december 31-ig, a haszonbér mértéke 42 kg búza/AK/év. (A haszonbérlet jogosult a haszonbérként járó termény 50%-át kukoricában felvenni. A haszonbér terményben ki nem adott része után az értékesítési búza és a takarmány búza tárgyú aug. 1-e és aug. 31-e közötti időszak Budapesti Értéktőzsdén jegyzett tőzsdei átlagárának telephelyi átvételére számított pénzügyi ellenértékét fizeti meg átutalással, vagy postai úton.)

Az eladók kijelentik és szavatolják, hogy az adásvétel tárgyát képező **Zsámbok 032/33 hrsz.-ű ingatlan sem hatályos, sem hatályba nem lépett földhasználati szerződéssel nem érintett.**

2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbiztonság jóváhagyása is szükséges.

3. Eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt ingatlanilletőségeket, az összes törvényes és természetes tartozékaival egyetemben, megtekintett és ismert állapotukban **640.402.- Ft**, azaz Hatszáznegyvenezer-négyszázkettő forint összvételárért. A holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó e jogáról a jelen szerződés aláírásával ellenérték fejében lemond, e jogának megváltási árát *melynek mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 72. §-ában foglaltakkal egyezően a teljes vételár 20%-a* magában foglalja. A fennmaradó vételárrész az állageladókat egyenlő arányban illeti meg, tehát a teljes vételár 40%-a fejenként. A Zsámbok 032/31 hrsz.-ű ingatlan 915/7466 tulajdoni illetőségére eső vételárrész 613.391.- Ft, a Zsámbok 032/33 hrsz.-ű ingatlan 915/10410 tulajdoni illetőségére eső vételárrész 27.011.- Ft. Az eladó a vevő vételi ajánlatát jelen okirat aláírásával elfogadja. A vételárat Vevő az 5. pontban foglaltak szerint fizeti meg az eladóknak.

4. **A vevő jognyilatkozatai:**

aa.) *A jelen szerződés kapcsán a Zsámbok 032/31 hrsz.-ű ingatlan vonatkozásában a Ftv. 20. § (1) bek. b) pontja értelmében elővásárlási jog nem áll fenn. A felek rögzítik és a vevő külön is kijelenti, hogy a vevő a földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkezik (ld. a II/7. sz. bejegyzést) és a jelen szerződés a tulajdonosi részek számának csökkenését eredményezi.* Vevő ezek mellett ugyanakkor kijelenti, hogy családi gazdálkodó természetes személy, ezen ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bek.-e, illetve ezzel összefüggésben a 18. § (4) bek. a) pontja ranghelyén ranghelyén elővásárlásra jogosult földműves (az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs, ld. a II/7. sz. bejegyzést és legalább egy éve őstermelő család gazdaságának tagja), természetes személy, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel (Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik).

ab.) Vevő a **Zsámbok 032/33 hrsz.-ű ingatlan vonatkozásában** kijelenti, hogy családi gazdálkodó természetes személy, ezen ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. c) pontja, illetve ezzel összefüggésben a 18. § (4) bek. a) pontja ranghelyén elővásárlásra jogosult földműves (olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, mivel szomszédos földje a Zsámbok 032/31 hrsz. és legalább egy éve őstermelő család gazdaságának tagja), természetes személy, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel (Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik).

ac.) Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel megszerzett földeket is beleértve a tulajdonában, illetve haszonélvezetében lévő föld a Ftv. 16. § (1) bek.-ében rögzített 300 hektárt nem haladja meg a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő földek területével együtt sem. (földszerzési maximum) Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel megszerzett földeket is beleértve a birtokában lévő föld a Ftv. 16. § (2) bek.-ében rögzített 1200 hektárt nem haladja meg a már birtokában lévő földek területével együtt sem (birtokmaximum).

b.) A vevő vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –kivéve, ha jogszabály másként nem rendelkezik-, más célra nem hasznosítja.

c.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszüntetését követően pedig a b.) pontban foglalt kötelezettséget vállalja teljesíteni. /.

Eladók: _____ Vevő: _____ Ellenjegyzet: _____

Or. Készlet András
Tel: 06-20-478-1-33

- d.) Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs (továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás).
- e.) Vevő kijelenti, hogy a jelen tulajdon szerzést megelőzően vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- f.) Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a most megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300.
5. Vevő a teljes vételárát banki átutalással fizeti meg az eladók részére külön elismervény alapján a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának rendelkezésre állását követő 8 napon belül banki átutalással Hegedűs László részére ezen eladó élettársa: Laczik Beáta nevére vezetett számu bankszámlájára, Hegedűs Erzsébet részére ezen eladó élettársa: Safranyik Roland nevére vezetett számu bankszámlájára. Az eladók kifejezetten kérik, hogy a részükre járó vételár, illetve megváltási ár az itt megjelölt bankszámlákra kerüljön átutalásra, e teljesítési módot a saját részükre történő, szerződésszerű teljesítésként fogadják el a vevőtől. A holtig tartó hasznélvezeti jogról lemondó e körben nevesítve kifejezetten hozzájárul, hogy az őt megillető megváltási Safranyik Roland fent megjelölt bankszámlájára kerüljön átutalásra. A vételár megfizetésének feltétele, hogy az eladók egyidejűleg megadják az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatukat, illetve egyben a holtig tartó hasznélvezeti jog törlési engedélyt.
6. Vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg (illetve a hasznélvezetellel érintett föld esetében a hasznélvezeti jog megszűnésekor) léphet a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába, e naptól szedi azok hasznait és viseli terheit. Az ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi esetleges olyan tartozás, amely a birtokba lépésig keletkezett, kizárólag eladókat terheli akkor is, ha azok esetleg később kerülnének bejelentésre, illetve érvényesítésre, míg a birtokba lépés napjától kezdődően az ingatlanokkal kapcsolatosan keletkező valamennyi teher és költség kizárólag vevőt terheli.
7. Eladók szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőségek per-, igény-, és tehermentességéért, kivéve a fent említett hasznélvezetelt. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanilletőségekkel kapcsolatban semminemű tartozása nem áll fenn egyiküknek sem hatóságok, szolgáltatók és egyéb harmadik személyek felé. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanilletőségekkel kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomásuk, amely azok használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozná, vagy korlátozná, továbbá hogy az ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga –beleértve a házastársi és élettársi vagyonszövetség jogcímét is-, amely a vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná. Eladók a szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában hozzájárulnak a földalapú állami támogatások és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átirásához, Vevő által történő igényléséhez, egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az idejében és azt követően is a Vevő vegye fel az ingatlan vonatkozásában. A vevő mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs számmal rendelkező földműves. A vevő kijelenti, hogy az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26. § (1) bek. p) pontjában foglalt feltételeket vállalja. Kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel vásárolt földeket 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyonértékű jogot nem alapít és földművesként a földet mezőgazdasági célra hasznosítja, így kéri, hogy az illetékes adóhatóság a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetése alól őt mentesse! Amennyiben vevő e rendelkezéseket megszegi, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
8. Szerződő felek kijelentik, állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, így szerződéskötési, valamint elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.
9. Felek az Üttv. 29. § (3) bek.-e értelmében rögzítik, hogy a jelen okirat megszerkesztésére és az ehhez kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza; a megbízók kérik tehát a jelen okirat tartalmát tényvázlatnak is tekinteni. Megbízók megbízzák dr. Kiszély András (iroda: 2241 Sülysáp, Vasút út 45/E., Kamarai azonosító szám: 36063243) ügyvéd megbízottat a jelen okiratnak az abban foglalt tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével, mely megbízást a megbízott elvállalja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi felvilágosítást megkapták és hogy a jelen okirat a tényeket és akaratukat mindenre kiterjedően és helyesen tartalmazza. Az ügyvédi munkadíjat vevő tartozik viselni; e munkadíj összegét a felek megállapodása alapján, annak megfelelően a külön kiállított számla tartalmazza, ami a jelen okiratba foglalt megbízási szerződés részét (annak mellékletét) képezi. Felek egyedileg megtárgyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére (ld. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján. Megbízók hozzájárulnak, hogy megbízott ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény értelmében, az ott felsorolt adataikat ellenőrizze, a megbízás teljesítése keretében kezelje és hogy személyes okmányairól fénymásolatot készítsen. Megbízók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Megbízók kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el. Megbízók kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. Megbízók az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. Felek az ügylet adó- és illetékvonzata tekintetében az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását nem kérik, mivel saját adótanácsadó segítségét vették igénybe e körben.
10. Felek meghatalmazzák dr. Kiszély András (2241 Sülysáp, Vasút út 45/E, nyt. szám: XI./1076., Kamarai azonosító szám: 36063243) ügyvédet, hogy őket a jelen szerződéssel összefüggő földhivatali eljárás során teljes jogkörrel képviselje. Dr. Kiszély András ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a vagyonszerzését (illetve esetleges illetékedvezmény, illetékmentesség iránti kérelmét) maga bejelenti a <https://onva.nav.gov.hu/> oldalon, az ellenjegyző ügyvédet erre vonatkozó kötelezettség nem terheli.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdéseken a 2013. évi CXXII tv. mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Ftv.), valamint 2013. évi CCXII. (Férv.), és végrehajtási rendeletei továbbá Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződést, a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, részletes megmagyarázást követően, az ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Sülysáp, 2026. szeptember 14

Hegedűs Erzsébet állageladó

Hegedűs László állageladó

Hegedűs László Istvánné sz.: Misinkó Mária
holtig tartó hasznélvezeti jogról lemondó

Sós Ádám vevő

Ellenjegyzem: Sülysáp, 2026. szeptember 14.

dr. Kiszély András ügyvéd 2241 Sülysáp, Vasút út 45/E.

Kamarai azonosító szám: 36063243

2241 Sülysáp, Vasút út 45/E

adatszám: 50231475-1-33

Tel.: 06-20-546-78-38

Kamarai azonosító szám: 36063243

Kifüggesztve: 2026. 10. 13.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 10. 14.
utolsó napja: 2026. 11. 12.
A HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026. 11. 13.