

4

2026 OKT 02

576663

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin ügyvéd
6600 Szentes, Tóth József utca 2/A. fszt. 2.
Telefonszám: +36-70-426-0658
E-mail: drbmkat@gmail.com, ugyvped@bolcskeimolnarkatalin.hu
Adószám: 55207128-2-26
Bankszámlaszám: OTP Bank 11735043-23535802-00000000

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől **Csernák Etelka** született (szül.:
anyja neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:

) 6787 Zákányszék, József Attila utca 28. szám alatti lakos, mint **Eladó**.

Berkó Sándor született (szül.: , anyja neve:
személyi azonosító jele: adóazonosító jele:) 6787 Zákányszék,
Tanya 772. szám alatti lakóhelyű, 6787 Zákányszék, József Attila utca 28. szám alatti
tartózkodási helyű lakos, mint **Eladó**,

Berkó Zsolt született (szül.: anyja neve:
személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:) 6787 Zákányszék,
Tanya 772. szám alatti lakos, mint **Eladó, továbbiakban: Eladók**,

másfelől **Császár Zoltán** született (szül.: anyja neve:
személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
földműves nyilvántartásba vételi szám: ,
Öst. családi gazd. nyilv.tart száma.) 6787 Zákányszék, Nyár
utca 11. szám alatti lakóhelyű, 6787 Zákányszék, Tanya 723. szám alatti tartózkodási helyű
lakos, mint **Vevő, továbbiakban: Vevő**, között az alulírott helyen és időben az alábbi
feltételekkel.

- 1./ Eladók eladják, Vevő megvásárolja a **Zákányszék külterület 0238/9** helyrajzi szám alatt
nyilvántartott, természetben **6787 ZÁKÁNYSZÉK, TANYA 723. szám alatti** (tulajdoni
lap szerint: „felülvizsgálat alatt”), mindösszesen 0,5755 ha területű, 4,44 aranykorona
értékű, kivett / tanya megnevezésű és szántó művelési ágú ingatlan **Eladók tulajdonát**
képező – Csernák Etelka Eladó tulajdonát képező 12/112, Berkó Sándor Eladó
tulajdonát képező 18/112 és Berkó Zsolt Eladó tulajdonát képező 18/112 –
mindösszesen 48/112 tulajdoni hányadát.

2015. évtől a tulajdoni lapon szereplő cím az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban:
Inytv.) 25/A § (4) bekezdése alapján a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvitel útján válik az
ingatlan-nyilvántartás részévé. A központi címregiszterből történő adatátvitel lefolytatásáig az Inytv. 95. § (3)
bekezdése alapján a tulajdoni lapon a cím mellett a „felülvizsgálat alatt” megjegyzést, a KCR hatálya alatt álló címmel
nem rendelkező ingatlanok esetében a „címképzés alatt” megjegyzést kell megjeleníteni.

- 2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
(6724 SZEGED, Pulz utca 44.) javára bejegyzett VezetékJog ;12m² területre. MKEH:
SZEMMBH/02178-8/2011/MU. Munka azonosító: 2927/KDMA-ZAKA KIF. E.: 61-86/2010
megjegyzéssel.

Felek rögzítik és Eladók szavatolják, hogy az ingatlanrész a fentieket meghaladóan per-
, teher- és igénymentes.

[1]

KASZ. igazolványszám:
Szegedi Ügyvédi Kamara lajstromszám

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon egy romos, emberi tartózkodásra alkalmatlan épület áll, az ingatlan közműbekötéssel nem rendelkezik.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés megkötését megelőzően a tulajdoni lap tartalmát ismertette, annak megtekintését biztosította a felek részére.

Felek eljáró Ügyvéd kioktatását a tulajdoni lap tartalma vonatkozásában megértették és tudomásul vették.

Felek rögzítik, hogy az Eladó(k) az ingatlan valamennyi, általuk ismert lényeges adottságáról felvilágosítást adtak a szerződés megkötését megelőzően, az esetleges rejtett hibákért a Ptk. szabályai szerint tartozik helyt állni.

- 3./ Vevő a fenti 1./ pontban körülírt ingatlanrészt, ill. az ahhoz kapcsolódó összes jogosultságot mindösszesen **1.400.000,- Ft, azaz Egymillió-négyszázezer forint összegű vételáron** megvásárolja, mely vételár az Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg. A vételárból az egyes alrészletekre eső vételárrészek:
kivett alrészlet vételára: 50.000,- Ft,
termőföld alrészlet vételára: 1.350.000,- Ft.
- 4./ Vevő a 3./ pont szerinti teljes vételárat **jelen szerződés aláírását követő 3 banki munkanapon belül** köteles megfizetni Eladók részére az alábbiak szerint:
- 700.000,- Ft-ot, azaz **Hétszázezer forintot** Berkó Sándor Eladó nevén nyilvántartott, Bank által vezetett, számú bankszámlára,
 - 700.000,- Ft-ot, azaz **Hétszázezer forintot** Berkó Zsolt Eladó nevén nyilvántartott, Bank által vezetett, számú bankszámlára
- történő átutalás útján.
- Eladók – különös tekintettel Csernák Etelka Eladó – kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy a vételár fenti bankszámlákon történő jóváírásával a vételárat megfizettetnek tekintik, saját kezeikhez történő teljesítésként elfogadják. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladók által megadott bankszámlákon jóváírásra került.
- 5./ Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban rögzített ingatlan **tulajdoni hányadokra** Vevő tulajdonjogát „**adásvétel**” **jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 6./ A szerződő felek rögzítik, hogy Eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kötelesek az ingatlanrészt a Vevő birtokába adni. A birtokbaadást követően Vevő szedi az ingatlanrész hasznait, illetve viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.
- 7./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük nem korlátozott.
- 8./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az adásvétel adó- és illetékvonzatáról adott tájékoztatását megértették. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag okiratszerkesztésre, és annak ellenjegyzésére vonatkozik, felek esetleges adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségük tárgyában saját szakértővel járnak el.

ület

nát

és

ról
k.

s
i
i

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy mint földműves az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában rögzített kötelezettségeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig vállalja, melyre tekintettel az adásvétel tárgyát képező ingatlan(ok) tulajdonszerzése mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték megfizetése alól.

- 9.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a szerződés aláírásától számított 8 napon belül az adásvételi szerződést a tulajdonosnak meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – az okiratok beérkezését követő 15 napon belül – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző annak beérkezését követő 15 napon belül hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése szerinti jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a jogszabályban meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából. A hatósági jóváhagyási eljárás ügyintézési határideje 70 nap.

- 9.2. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (4) bekezdés a) pontja alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

Vevő kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlannal szomszédos, Zákányszék külterület 0238/10 hrsz-ú ingatlan egy évet meghaladóan a tulajdonában, míg a Zákányszék külterület 0238/78 hrsz-ú ingatlan egy évet meghaladóan a tulajdonában és használatában van.

Eladók a Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel már most, jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy amennyiben szerződés szerinti Vevővel azonos ranghellyel rendelkező elővásárlási jog jogosult az önkormányzati kifüggesztési eljárás során elővásárlási jogát gyakorolná, Eladók a szerződés szerinti Vevőt választják, vele kívánják a szerződést érvényesíteni.

- 9.3. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül.

- 9.4. Jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.

- 10.1. Vevő vállalja, hogy a földhasználatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a föld(ke)t a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

10.2. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.3. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. §-ban írt tulajdoni korlátozásokba.

10.4. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10.5. A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdése alapján, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

11./ Vevő kijelenti, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltakra figyelemmel a vételár nem bűncselekményből származik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a törvény rendelkezéseibe.

Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (9) bekezdése alapján köteles a törvény (2) bekezdés szerinti természetes személy szerződő felek „jogügylet biztonsági” (JÜB) azonosítását elvégezni. Felek személyes okmányaik lemásolásához hozzájárulnak.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel kapcsán felmerülő ügyvédi munkadíjat – mely a szerződés hatósági jóváhagyását követően kiállított számla ellenében 15 napos határidővel fizetendő –, valamint minden más költséget és kiadást Vevő köteles fizetni.

13./ Szerződő felek a jelen okirat aláírásával megbízást adnak **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** 6600 Szentes, Tóth József utca 2/A. fszt. 2. szám alatti székhelyű ügyvédnek, az okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv, az Agrárkamara, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti képviseletre, továbbá, hogy a NAV előtt B400E/AUTRESZ nyomtatványok benyújtása és a kapcsolódó eljárás során teljes jogkörrel eljárjon és a jogi képviseletet ellássa azzal, hogy az ügyvédi megbízásnak kifejezetten nem képezi tárgyát a jogügylethez kapcsolódó – a jelen szerződésben rögzítetteket meghaladó mértékű és tartalmú – adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

Felek megbízzák **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** ügyvédet, hogy az adatok módosulása folytán szükségessé váló nyilatkozatokat helyettük megtegye, ill. az ezen okból meginduló eljárások során őket – külön meghatalmazás nélkül is – képviselje. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

- 14./ Amennyiben ügyletük kapcsán bármily jogi jellegű vita merülne fel úgy annak elbírálására az ingatlan fekvése szerint illetékes Járásbíróság, illetve Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 15./ Felek tudomással bírnak arról, hogy e szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.
- 16./ Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az ügyvéd előtt saját kezűleg, szellemi képességeik teljes birtokában, minden külső befolyástól mentesen, jóváhagyólag aláírták.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdése alapján az ellenjegyzett papír alapú okiratot minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia. A Törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek, vagy arra az okiratban meghatalmazott fél az okirat minden oldalán történő aláírása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt: Zákányszék, 2026 -09- 2 4

Csernák Etelka
Eladó

Berkó Sándor
Eladó

Berkó Zsolt
Eladó

Császár Zoltán
Vevő

Alulírott **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** a Szegedi Ügyvédi Kamaránál lajstromszám alatt bejegyzett ügyvéd (KASZ: .., kijelentem, hogy a fenti okiratot elkészítettem, szerkesztettem, azt a szerződő felek előtt felolvastam, tartalmát megmagyaráztam, elolvasásra alkalmas állapotban rendelkezésükre bocsátottam és azt előttem a mai napon saját kezűleg aláírták, így aláírásukat **ellenjegyzem** azzal, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 44. § (1) bek. b)-d) pontjai szerinti körülmények tanúsítása dr. Motika Dezső Zsolt ügyvédjelölt (KASZ:) eljárásán alapul.

Kelt: Zákányszék, 2026 -09- 2 4

ZÁRADÉK

A közzététel napja 2026.10.15. nap.
Ezen okirat 2026.10.16.napjától
2026.11.16.napjáig kifüggesztésre
került. A határidő jogvesztő.

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
ügyvéd

Zákányszék, 2026.....
aláírás

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
ügyvéd, mediator
KASZ: 55207128-2-26
Szeged, Tóth J. u. 2/A. sz. 2
6600 Szeged
Bank: 11735043-233535802
KASZ: 55207128-2-26
Tel: 06-70496-0658

