

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről: **TÖRÖK SZILVIA**

) 2700 Cegléd Közép

út 3. sz. alatti lakos, mint eladó, másrészről pedig: **KOVÁCS ÁKOS**

) 5465 Cserkeszőlő József Attila utca 19. sz. és **DRÉGELYVÁRI ÁRPÁD**

5440 Kunszentmárton Széchenyi ltp. U/1. 2/10. a. alatti lakosok, mint vevők között az alulírt napon az alábbi feltételek mellett.

1./ Eladó tulajdonát képezi az **Öcsöd külterület 0413/1 hrsz-ú 1134 m² alapterületű 1,77 ak értékű szántó megnevezésű ingatlan.**

Az ingatlant terheli az E.On Tiszántúli Áramhálózati Zrt javára bejegyzett 2 db. vezetékjoga.

2./ Eladó az 1. pontban írt ingatlant eladja fent nevezett vevőknek 8.000.000.-ft azaz nyolcmillió forint vételárért.

3./ Vevők az 1. pontban írt ingatlant, a 2. pontban írt vételárért megvásárolják adásvétel jogcímén, egymás között egyenlő arányban, azaz 1/2-d - 1/2-d tulajdoni arányban.

4./ Vevők a vételarat az alábbiak szerint fizetik meg eladók részére:

4.1./ Vevők jelen szerződés aláírását megelőzően 3.000.000.-ft vételárreszt átutaltak eladó bankszámlájára, melynek teljesítését eladó jelen szerződés aláírásával elismer és igazol.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kifizetett vételárból 1.500.000.-ft-ot foglalónak tekintenek.

A felek a foglaló jogi természetével és jogi következményeivel tisztában vannak, azt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: a „Ptk.”) 6:185. § szerint értelmezik. Erre tekintettel a felek számára ismert különösen, hogy a jelen szerződés teljesítésének megfiúsulásaért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

4.2./ Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 5.000.000.-ft azaz ötmillió forint vételárhátralékot átutalják eladó által megadott bankszámlára, melynek teljesítését eladó jelen szerződés aláírásával elismer és igazol.

5./ Vevők az ingatlan birtokába a mai napon lépnek, ettől kezdve húzzák hasznát és viselik terhet.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek.

Vevők vállalják továbbá, hogy a földek tulajdonjogának megszerzésétől számított 5 évig nem célra nem hasznosítják.

Török Szilvia eladó

Kovács Ákos vevő

Drégelyvári Árpád vevő

6./ Kovács Ákos vevő kijelenti, hogy:

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény - továbbiakban földforgalmi törvény - alapján földművesnek tekintendő földműves -
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a jelen szerzéssel megszerzett és a már a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő földek területe a 300 hektárt, ill. nem haladja meg a használatában lévő birtokmaximum az 1200 hektárt,
- nem rendelkezik részarány tulajdonnal
- a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagjai, tagsági száma: P000000732184
- életvitelszerű lakáshasználati helye legalább 3 éve Cserkeszőlő községben van;

7./ Drégelyvári Árpád vevő kijelenti, hogy

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény - továbbiakban földforgalmi törvény - alapján földművesnek nem tekintendő belföldi természetes személy -
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a jelen szerzéssel megszerzett és a már a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő földek területe az 1 hektárt
- nem rendelkezik részarány tulajdonnal

Fentiek alapján Drégelyvári Árpád vevő elővásárlásra nem jogosult természetes személy .

8./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességéhez a szakigazgatási szerv jóváhagyás szükséges és a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jog miatt az adásvételi szerződés nyilvános meghirdetése kötelező.

Kovács Ákos vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képző ingatlanrész vonatkozásában elővásárlásra jogosultak a Földforgalmi törvény 18.§. /1/ bekezdés e./pontja szerint, mint olyan földműves, akinek a lakóhelye, vagy az üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek a 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 .

9./ Eladó kijelenti, hogy elővásárlási jogot biztosító megállapodást harmadik személlyel nem kötött, a Földforgalmi Törvényen kívül más törvényen alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

10./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlásra jogosultak 30 napon belül jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot.

Török Szilvia eladó

Kovács Ákos vevő

Drégelyvári Árpád vevő

DR. FÁZÉKAS MÁRTON
ÜGYVÉD
TÁRSASÁGI SZAKJOGÁSZ
5440 Kunszentmárton, Deák F. út 2
Adószám: 77617155-1-36

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a 30 nap lejártát követően a jegyző a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából. A szerződés jóváhagyása előtt az igazgatási szerv a szerződést a jogszabályban meghatározott mellékletekkel együtt megküldi véleményezésre a helyi földbizottságnak. A helyi földbizottságnak állást kell foglalnia a mezőgazdasági igazgatási szerv részére abban, hogy valamelyik elővásárlásra jogosulttal, vagy az adásvételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e a szerződés hatósági jóváhagyását. Az adásvétel jóváhagyása esetén a hatóság kijelöli a vevőt és a szerződést záradékkal látja el és csak ezt követően lehet a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a Kunszentmártoni Járási Földhivatalhoz benyújtani.

11/ Fent nevezett eladó minden további megkérdezésük nélkül feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlan tulajdonjoga, vevők között egyenlő arányban, 1/2-d 1/2-d tulajdoni arányban – a hatóság által záradékolt adásvétel szerződésnek a Földhivatalhoz történő benyújtását követően - adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Vevők tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan tulajdonjogát az 1. pontban írt terhekkel együtt szerzik meg.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződés kötési képességük korlátozva vagy kizárva nincs.

Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása és megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. /a továbbiakban: Pmt./ rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli eladókat és vevőket adataik vonatkozásában. Felek adatai jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy adataikat az okirat szerkesztő ügyvéd a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek tudomásul veszik, hogy személyi azonosító okmányaik alapján személyi azonosságukat eljáró ügyvéd leellenőrizheti a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keret rendszerén belül /JÜB/.

13./ Szerződő felek tudomásul vették ügyintéző ügyvédnek a vagyonszerzési illeték mértékére és megfizetésére vonatkozó kioktatását az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. törvény (Itv.) alapján. Ingatlan-nyilvántartási szolgáltatás díj 10.600,-ft, melyet az adásvételi szerződésnek a földhivatalhoz való benyújtásakor kell megfizetni.

14./ Eladó tudomásul veszi ügyintéző ügyvédnek az SZJA bevallási és fizetési szabályokra vonatkozó tájékoztatását az 1995. évi CXVII. törvény alapján.

15./ Felek kijelentik, hogy a vételárat értékarányosnak tartják és a Ptk. 6:98. § (2) bek. alapján a Ptk. 6:98 § (1) bek. szerinti értékaránytalanságra alapított megtámadási jog gyakorlását kifejezetten kizárják, ilyen igénynek bíróság előtti érvényesítéséről a felek kifejezetten lemondanak.

Török Szilvia eladó

Kovács Ákos vevő

Drégelyvári Árpád vevő

DR. FAZEKAS MÁRTON
TÁRSASÁGI ÜGYVÉD
TÁRSASÁGI SZAKJOGÁSZ
Adószám: 21617156-1-36

16./ A szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerülő költségek, beleértve a vagyónátruházási illetéket is vevőket terhelik. Vevők tudomásul vették ügyintéző ügyvédnek a vagyonszerzési illeték mértékére és megfizetésére, esetleges illetékmentességre vonatkozó tájékoztatást az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. törvény (Itv.) alapján.

Az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatás díja 10.600-ft, melyet a tulajdonjog bejegyzési engedélynek a földhivatalhoz való benyújtásával kell megfizetni

17./ Szerződő felek megbízzák dr. Fazekas Margit ügyvédet (5440 Kunszentmárton, Deák F. út 2. KASZ: 36059858) ezen szerződés elkészítésével és a szakigazgatási szerv és a földhivatal előtt történő képviselőjük ellátásával azzal, hogy a meghatalmazás eladók tulajdonjogának törlésére és vevők tulajdonjogának bejegyzésére terjed ki.

Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá arra is, hogy eljáró ügyvéd az ingatlanok, vagy azzal kapcsolatos jogok megszerzését bejelentse illetékkiszabásra, azonban a képviselő az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárása nem terjed ki.

Szerződő felek jelen szerződést ügyvédi tényállásnak is tekintik. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

Jogügyletet kötő felek jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt eljáró ügyvéd előtt sajátkezű aláírásukkal látták el.

Kelt: Kunszentmárton 2026. október 05.

Török Szilvia eladó

Kovács Ákos vevő

Drégelyvári Árpád vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Kunszentmártonban, 2026. október 05.-n dr. Fazekas Margit ügyvéd, aki a J.Nk.Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara tagja kamarai nyilvántartási szám: 09-013651, KASZ: 36059858, székhely: 5440 Kunszentmárton, Deák F. út 2.)

DR. FAZEKAS MARGIT
ÜGYVÉD
TÁRSASÁGI SZAKJOGÁSZ
5440 Kunszentmárton, Deák F. út 2
Adószám: 74017158-1-36