

Érk. dátum:	Érk. szám:
Érk. dátum: 2023. OKT. 05	Érk. szám:
Érk. szám:	Érk. szám: 595 443
Érk. szám:	Érk. szám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

mely létrejött egyrészről: **Faragó Ferenc János** (születési neve: Faragó Ferenc János,
hely: an.: SZSZ.:),
adóazonosító jel: 6065 Lakitelek, Kossuth Lajos utca 12/A szám alatti lakos, mint
eladó (továbbiakban: **eladó**)
másrészről: **Bencsikné Gyenes Irén** (születési neve: Gyenes Irén, szül.:
an.: személyi azonosító: adóazonosító:
földműves bejegyző hat száma: (NAK)Kamarai regisztrációs
szám: egisztrációs szám: nyilvántartási szám:
6031 Szentkirály, Arany János u. 6. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban **Vevő**) között
alulírott helyen időben az alábbi feltételekkel:

1.) Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó mindösszesen 1/1-1/1 arányban tulajdonosa
a.) **Szentkirály külterület 0290/30 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott, 1 ha 0199 m² területű,
10 Ak értékű rét és kivett út művelési ágú
b.) **Szentkirály külterület 0290/31 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott, 2 ha 4517 m² területű,
27 Ak értékű legelő és rét művelési ágú ingatlanoknak.
Az 1.a-b) pontbeli ingatlanok egymással összefüggő területet alkotnak, egymással határosak,
egységet képeznek.

2.) Eladó a tulajdonában álló 1.a-b) pontbeli ingatlanok 1/1-1/1 tulajdoni illetőségét vevőnek
eladja tehermentesen, aki azt általa megtekintett és ismert állapotban eladóktól megveszi,
adásvétel jogcímén, akként, hogy vevő ingatlanonként 1/1-1/1 arányban szerez tulajdonjogot.

3.) Szerződő felek az 1.)a-b pontbeli ingatlanok **egybefoglalt vételárát** – egybehangzó
akaratnyilatkozattal – **5.207.400,- Ft azaz Ötmillió-kettőszázhétezer-négyszáz** forint
összegben állapítják meg. Az 1.) a.) pontbeli ingatlan vételára: 1.529.850 Ft azaz Egymillió-
ötszázhuszonkilencezer-nyolcszázötven forint, míg az 1)b.) pontbeli ingatlan vételára
3.677.550,- forint azaz Hárommillió-hatszázhetvenhétezer-ötszázötven, melyből a szántó
400.000,- forint, az út 40.000,- forint. Eladók a vételár tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.
A vételár az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésére:

Vevő a teljes vételárát az **5.207.400,- Ft azaz Ötmillió-kettőszázhétezer-négyszáz** összeget
jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történt jóváhagyását követő 8 napon belül
teljesíti Faragó Ferenc János nevén álló **K&H Banknál vezetett eladó nevén álló 10401165-
82485156-50541008** számú pénzügyi számlaszámra.

4.) Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. **Szerződő felek jelen okirat
aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a
tulajdonjogról lemondó nyilatkozat – bejegyzési engedély – benyújtásáig, de legfeljebb
nyolc hónapig a Szentkirály külterület 0290/30 és a Szentkirály 0290/31 hrsz-ú ingatlanok
1/1 -1/1tulajdoni illetőségére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot -
adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartás bejegyzeni szíveskedjenek vevő javára
ingatlanonként 1/1 -1/1arányban.** (179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45 § (1))

Eladó kötelezettséget vállal arra, az 1.) a-b) pontbeli ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségére
nyilatkozó tulajdonátruházó nyilatkozatot külön, ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában
megadja a teljes vételár kiegyenlítésekor; melyben Eladó minden további feltétel kikötése

Faragó Ferenc János eladó

Bencsikné Gyenes Irén vevő

Dr. Papp Aranka
5000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/1
Tel/Fax: 76/328-901, 06-20/359-76-21
Adószám: 58430145-1-23
KASZ: 36066804
BKM-I ÜGYVÉDI KAMARA 610

Dr. Papp Aranka
5000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/1
Tel/Fax: 76/328-901, 06-20/359-76-21
Adószám: 58430145-1-23
KASZ: 36066804
BKM-I ÜGYVÉDI KAMARA 610

nélkül véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog-változást adásvétel jogcímen vevő javára ingatlanonként 1/1-1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az ők (eladók) jogainak törlésével egyidejűleg.

5.) Eladó feltétlen felelősséget vállal arra, hogy az 1.) pontbeli ingatlanok per-, teher- és igénymentességért. Eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, az ingatlan nem képezi harmadik személyekkel házastársi vagy élettársi közös vagyont, annak nincs az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett használatra jogosultja és nincs olyan PTK 4:48 § hatálya alá tartozó ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos házastársa, akinek az eladáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére lenne szükség, vagyis az ingatlanok csak és kizárólag Eladó jogosult rendelkezni.

6.) Felek megállapodása alapján vevő az 1.) pontbeli ingatlanok birtokába a teljes vételár kiegyenlítését követő napon lép. Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontbeli ingatlanok nincs 3. személy használatában. Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontbeli ingatlanokat sem hatályos, sem már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő földhasználati szerződés sem és többtelekhasználati megállapodás sem érinti.

7.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 8. § alapján a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

8.) Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak azon körülményről, hogy a 2013. évi CXXII. tv. alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratra foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak azon körülményről, hogy a 2013. évi CXXII. tv. alapján az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a hivatkozott törvényben meghatározottak szerint elővásárlási jog gyakorolható. Az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult vevő jogaiba lép. Az elővásárlási jog jogosultja a kormányzati portálon történő közzétételt követő 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a fent meghatározott határidőig nem nyilatkozik. Az eladókat az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Ha a 2013. évi CXXII. tv. eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá 2014. május 01. napjától kezdődően, tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályosulásának feltétele az adásvételi szerződés illetékes mezőgazdasági szerv általi jóváhagyása.

Baragó Ferenc János eladó

Bencsikné Gyenes Irén vevő

dr. Papp Aranka

6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/1

Tel/Fax: 76/328-901, 06-20/359-76-26

Adószám: 3043015-1-03

KASZ: 3043015-1-03

610

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a felek maguk viselik és egymással szemben – az eredeti állapot helyreállításán kívül – a feleknek jelen szerződésből eredően nincs.

Felek a hatósági jóváhagyás elmaradását olyan körülménynek tekintik, amelyért egyik fél sem felelős. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a megtagadás oka kijavítható, akkor újrakötik a szerződést haladéktalanul.

10.) Vevő jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősség tudatában kijelenti, hogy **földműves. Földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: 510886/2/2014. (BKVMKH Kecskeméti Járási Hivatala)** és a vevővel szemben a nyilvántartásból történő törlési eljárás nincsen folyamatban. Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának tagja, NAK kamarai nyilvántartási azonosító száma: E 603100010567. Vevő nyilatkozik, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a Földforgalmi törvény alapján **elővásárlásra jogosult, az elővásárlási jogát a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerint, mint az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.**

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy földműves és nyilatkozik, hogy a jelen jogügylettel megszerezni kívánt földek (1.)a-b) pontbeli ingatlanok) területnagysága, a már tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának beszámításával együtt sem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, így a tulajdonszerzésem akadálya nem ütközik, a Földforgalmi törvény 16§-ában meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, sem a törvényi földszerzési, sem a birtokmaximumot nem sérti.

Vevő anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzés nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatályban lévő rendelkezéseibe. Vevő büntető jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nem közeli hozzátartozója eladóknak. (2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2)-(4))

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13 és 14 §-ban foglalt rendelkezésekről az alábbiak szerint nyilatkozik:

Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy az 1.) a-b) pontbeli ingatlanok 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 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik arról, 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).

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő büntető jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs részarány-tulajdona illetve ki nem adott részarány tulajdona.

11.) A felek ezen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, vevői jog bejegyeztetésére, a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére, eladók jogainak törlésére a Földhivatali ügyiratszámot megtekintse, az 1.) pontbeli ingatlanok tulajdoni lapját megismerje, az elővásárlási jogosultak felhívására és ezzel kapcsolatos, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával, előzetes jóváhagyásával kapcsolatos valamennyi illetékes hatóságok előtti eljárásra – kivéve NAV előtti eljárás -, valamint az illetékes BKVMKH előtti eljárásra megbízzák és meghatalmazzák dr. Papp Aranka /6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. I/2/ ügyvédet, aki a meghatalmazást és megbízást elfogadja.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában felek megértették, tudomásul vették és jelen szerződést tényvázlatul elfogadják. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvétel jogügylethez kapcsolódó adó- és illetékszabályokat megértették.

Vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügylet vonatkozásában felmerülő valamennyi költség, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési (10.600,-Ft/ingatlan) és a vagyónátruházási illeték (4%) viselésére ő köteles. Vevő kéri esetében megállapítani az Itv 26§ (1) p) pontjába foglalt illetékmentességet, mert földművesként, ellenérték fejében szerzi meg, és kötelezettséget vállal arra, hogy 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Eladó tudomásul veszi, hogy Ingatlan átruházásából keletkező jövedelem után 2025-ben 15 százalék személyi jövedelemadót kell fizetni, ha az ingatlan megszerzésétől számított 5 év nem telt el. Nem kell azonban bevallani az ingatlan átruházásából származó bevételt akkor, ha az adómentes, vagy abból jövedelem nem keletkezik.

12.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A felek aláírásukkal igazolják, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat a Személyes Adatok Védelméről és a Közérdekű Adatok Nyilvánosságáról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően az okiratszerkesztő ügyvéd a következőképpen kezelje: az ügyfél vezeték- és utóneve, születési neve, születési időpontja, édesanyja neve, lakcíme, elektronikus elérhetősége. A felek adatait az okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag a szerződés elkészítése, illetve hozzá kapcsolódó hatósági eljárások céljából gyűjtheti és dolgozhatja fel. A kapott adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd csak ezen fejezetben foglaltaknak megfelelően dolgozza fel, automatikusan, vagy manuálisan, az adatok elektronikus úton nyomtathatók ki. Ezen fejezet szerinti személyes adatokhoz csak az okiratszerkesztő ügyvéd és csak azon – feldolgozással megbízott – személyek férhetnek hozzá, akik jogosultak azt kezelni, illetve a szolgáltatás teljesítése során eljárni. Az adatfeldolgozás során az okiratszerkesztő ügyvéd az irányadó jogszabályok szerint köteles eljárni, hogy ne kerülhessen sor jogsértésre, különös tekintettel az emberi méltóságra. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízásból fakadóan a birtokába jutott információkat, adatokat üzleti titokként, bizalmasan kezeli, az adatokat harmadik személy részére nem adja át, kivéve, ha ezt a szerződés teljesítése megkívánja, vagy törvény kötelezően előírja.

13.) Felek teljes jogú magyar állampolgárok, az elidegenítést vagy tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza.

Faragó Ferenc János eladó

Bencsikné Gyenes Irén vevő

14.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó rendelkezései irányadóak. Jelen szerződés hét eredeti példányban készült, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

Kecskemét, 2026. október 02.

Faragó Ferenc János eladó

Bencsikné Gyenes Irén vevő

Alulírott okiratszerkesztő és eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Papp Aranka ügyvéd (6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/2. KASZ: 36066804.) aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valódiságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot ellenjegyzem, Kecskeméten, 2026. október 02. napján. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017. (XI.20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

dr. Papp Aranka ügyvéd
6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 14. 1/2.
Tel./Fax: 06-36-804 06-20-145-112
Adószám: 16-36-59430145-112
KASZ: 36066804
BKM-I ÜGYVÉDI KAMARA 610

HATÁRIDŐK			
Hirdetéstáblán kifüggesztve:			
Kifüggesztés kezdő napja:	2026	10	19
Kezdi nap:	2026	10	20
Utolsó nap:	2026	11	18
Levétel napja:	2026	11	19
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja jogvesztő.			

