

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **Varsányi Zsuzsanna** szül. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 1116 Budapest, Hunyadi Mátyás út 55/A. (tart. hely: 2091 Etyek, Deák Ferenc u. 20.) szám alatti lakos, mint **eladó** -----

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

[REDACTED]
[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 ingatlanok és ingatlanilletőség:

A **Kisköre külterület, 0759/10 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **1 ha 3800 m²** nagyságú, **30,47 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 7. sorszám alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az **1/1** tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **3.036.000,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0759/14 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **1 ha 3869 m²** nagyságú, **30,46 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 8. sorszám alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az **1/1** tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **3.051.180,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0759/19 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **7127 m²** nagyságú, **15,24 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 7. sorszám alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az **1/1** tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **1.567.940,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0864/9 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **1 ha 7436 m²** nagyságú, **24,45 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 7. sorszám alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az **1/1** tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **3.835.920,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0864/10 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **1 ha 8607 m²** nagyságú, **24,48 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 7. sorszám alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az **1/1** tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **4.093.540,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0874/3 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **3 ha 0349 m²** nagyságú, **47,84 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 8. sorszám alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az **1/1** tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **6.676.780,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0874/9 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **4 ha 2175 m²** nagyságú, **45,83 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 8. sorszáma alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az 1/1 tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **9.278.500,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0874/10 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **5 ha 3162 m²** nagyságú, **74,33 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 9. sorszáma alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az 1/1 tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **11.695.640,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0874/12 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **3 ha 1550 m²** nagyságú, **51,78 AK** értékű ingatlan **5103/5178-ad** tulajdoni hányada. Eladó **5103/5178-ad** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 13. sorszáma alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan illetőség az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az **5103/5178-ad** tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **6.840.464,-Ft**-ban határozzák meg.

A **Kisköre külterület, 0874/13 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** megnevezésű, **1 ha 5587 m²** nagyságú, **24,78 AK** értékű ingatlan **1/1** tulajdoni hányada. Eladó **1/1** tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 7. sorszáma alatt a 437009/2023.09.07. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek az 1/1 tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **3.429.140,-Ft**-ban határozzák meg.

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 **53.505.104,-Ft** (Ötvenhárommillió-ötszázöttezer-egyszáznegy forint) összegű egybefoglalt vételár megfizetése ellenében (tekintettel arra, hogy a jelen jogügylettel érintett földek azonos település területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója az eladó).

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

[REDACTED] 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 Megyei 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 (eladó tulajdonosi használatában vannak). Vevő azok birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép és a birtokba lépése napjától jogosult azok hasznáira 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/20261005/14222, 14372, 14565, 14711, 14826, 15047, 15149, 15286, 15381 és 15469 ügyszámok alatt kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolatok szerint

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.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtv.) 5. § 7. és 10. pontjai szerint helyben lakó szomszéd földműves (a vevő tulajdonát képezi több mint egy éve a Kisköre külterület, 0864/20 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányada), valamint östermelők családi gazdaságának tagja, így a Földtv. 10. §-a és 16. § (1) bekezdése szerint nyilatkozatot tesz és kijelenti, hogy tulajdonszerzése a most megszerzendő ingatlanokra és ingatlanilletőségre (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 a Földtv. 18. § (1) bekezdés c) pontja és 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint elővásárlásra jogosult.

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 termőföldnek minősülnek, ezért kivétel a Hövtv. 3. § c) pontja alapján az ingatlan fogalma alól, így jelen jogügyletre a Hövtv. hatálya nem terjed ki (továbbá Kisköre Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2025. (XI.24.) önkormányzati rendelete 2026.05.31. napján hatályon kívül lett helyezve).

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 3. pontja alapján az ingatlan átruházásából származó jövedelem az átruházásból származó bevétel (1)-(3) bekezdések szerinti összegekkel csökkentett fennmaradó összegének 60%-a a megszerzés évét követő harmadik évben, valamint ezen jövedelem után az Szja tv. 63. § (1) bekezdése alapján az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie, továbbá a vevőt hogy az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján a jogügylet mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, tekintettel arra, hogy a vevő a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztálya által [REDACTED] számon nyilvántartásba vett földműves.

8. Szerződő felek megbízzák dr. Keindl László ügyvédet ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviselőjükben 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. október 5.

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

kamarai azonosító szám: [REDACTED]

Heves, 2026. október 5.

DR. KEINDL LÁSZLÓ

ügyvéd

3360 Heves, Szerелеm A. út

E-n

[REDACTED]
Varsányi Zsuzsanna

[REDACTED] eladó

[REDACTED]
Lányi Pál

[REDACTED] vevő