

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin ügyvéd

6600 Szentés, Tóth József u. 2/A. fszt. 2

Telefonszám: +36-70-426-0658

E-mail: drbmkat@gmail.com, ugyved@bolcskeimolnarkatalin.hu

Adószám: 55207128-2-26

Bankszámlaszám: OTP Bank 11735043-3335802-00000000

Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
A. fszt. 2	
Kötés dátuma: 20... év... 2025. OKT. 13.	
Előzetes szám: 55207128-2-26	Megjegyzés: 12-1
Előszám:	
Szelvényezve:..... hrsz.	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől Roszik Györgyné született (szül. anyja neve), személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:) 5540 Szarvas, Arany János u. 86. szám alatti lakos, mint Eladó,

másfelől Angyal Ádám Norbert született (szül. anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: földműves-nyilvántartási szám: Agrárkamrai nyilvántartási szám: 5540 Szarvas, Tanya IV. 59/1. szám alatti állandó lakóhelyű, 1188 Budapest, Póth Irén u.21/B. szám alatt bejegyzett tartózkodási helyű lakos, továbbiakban: Vevő, között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

- 1./ Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az Eladó tulajdonát képező Szarvas külterület 044/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, mindösszesen 3,4242 ha területű, 107,98 aranykorona értékű, szántó/és út, gyümölcsös művelési ágú ingatlan Eladó tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadát.
- 2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog.

Felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartásban Bogdán Gábor javára „haszonbérlet” jogcímén 2028.01.02. napjáig bejegyzett földhasználati jogosultsággal érintett. A haszonbérlet ellenértéke: 40kg/AK étkezési búza pénzbeli ellenértéke.

Felek rögzítik és Eladó szavatolja, hogy az ingatlan a fentieket meghaladóan per-, teher- és igénymentes.

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

Felek eljáró Ügyvéd kiiktatását 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 ingatlanokat, ill. az azokhoz kapcsolódó összes jogosultságot mindösszesen 20.000.000,- Ft, azaz Húszmillió forint összegű vételáron megvásárolja, melyből a föld vételára: 19.950.000,- Ft, azaz Tizenkilencmillió-kilencszázötvenezer forint, a rajta található ültetvény vételára: 50.000,- Ft, azaz Ötvenezer forint.

- 4./ Vevő a 3./ pont szerinti teljes vételárat jelen szerződés hatósági jóváhagyásának eljáró ügyvéd általi átvételét követő 15 napon belül köteles megfizetni az Eladó részére, az alábbi bankszámlaszámokra történő átutalás útján az alábbiak szerint:

- 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összeget Roszik Zsolt nevén a
által nyilvántartott és vezetett
számú bankszámlaszámra, utalásokkor fel kell tüntetni közleményként az
értékpapír nyilvántartási-számla számát:
- 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összeget Roszik Ádám nevén a
által nyilvántartott és vezetett
számú bankszámlaszámra, utalásokkor fel kell tüntetni közleményként az
értékpapír nyilvántartási-számla számát:

Eladó kifejezetten nyilatkozik arról, hogy ezen a fentiekben rögzített bankszámlákon történő jóváírásával a vételárat megfizetettnek tekinti, saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a bankszámlákon jóváírásra került.

Eladó kijelenti, hogy Roszik Zsolt és Roszik Ádám közeli hozzátartozói, az unokái, a részükre történő közvetlen vételárfizetés az Eladó rendelkezése alapján, az Eladó és az unokák közötti külön pénzajándékozási szerződés teljesítéseként történik.

- 5./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi bejegyzési engedélyét, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban rögzített ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjogát „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Eljáró Ügyvéd a bejegyzési engedélyt köteles Vevő részére kiadni, továbbá az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani Eladó teljes vételár megfizetését igazoló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatának, vagy - amennyiben az Eladó azt a vételár megfizetését követő 15 napon belül nem adja meg, akkor - a Vevő részéről átadásra kerülő, a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásának átvételét követő 8 munkanapon belül.

Fentiek kapcsán szerződő felek valamint a jelen okirat szerkesztésével megbízott Ügyvéd kifejezetten rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 5./ pontjában foglalt rendelkezéseket az Eladó, mint Letevő, valamint Ügyvéd, mint Letéteményes között létrejött letéti szerződésnek is tekintik, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik azzal, hogy a fenti letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely okból megghiúsul, és felek részéről az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, úgy a Letéteményes köteles a fentiek szerint letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket az Eladó részére hiánytalanul kiadni.

Eladó kijelenti, hogy tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Szerződő felek kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos időtartamra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban az 1./ pontban rögzített ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára. Felek kijelentik, hogy tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a tulajdonjog fenntartására meghatározott idő elteltével a bejegyzett tulajdonjog

fenntartáshoz, kapcsolódó vevői jogot – amennyiben addig a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra – a hatóság hivatalból törli.

- 6./ A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az ingatlant a Vevő birtokába adni. A birtokbaadást követően Vevő szedi az ingatlan hasznait, illetve viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.
- 7./ Felek kijelentik, hogy Vevő és Eladó cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, 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.
- 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 közlése 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 sem a Földforgalmi törvény, sem más jogszabály, vagy szerződés alapján elővásárlási joggal nem rendelkező földműves.
- 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./ A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően az Ingatlanokat megvizsgálta, bejárta, megismerte az Ingatlanok tulajdoni, hatósági helyzetét, az Ingatlanokra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, megvizsgálta az Ingatlanok felépítményeit, alapterületét, alkotórészeit és tartozékait, valamint mindezeknek a műszaki állapotát, vagyis az Ingatlanokat megtekintett, megvizsgált és megismert állapotban veszi meg, és az Ingatlanokat alkalmasnak találja a céljai megvalósítására.
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételára, mint a jelen szerződés lényeges eleme, egy komplex üzleti alku eredményeképpen, a jelen szerződés valamennyi rendelkezésére, így különösen az Eladó nyilatkozataira, a Felek kötelezettségvállalásaira, illetve szavatossági, felelősségi szabályokra tekintettel került meghatározásra a Felek által, így a Felek az Ingatlanok egybefoglalt vételárát tekintik az Ingatlanok összesített forgalmi értékének. A Felek az egybefoglalt vételárát az Ingatlanok méretével és állapotával arányosnak tartják. A Felek megerősítik, hogy az egybefoglalt vételár minden szempontból, valamennyi Eladó tekintetében méltányos, ezért a Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) szakasza alapján kifejezetten kizárják a jelen Szerződésnek a Ptk. 6:98 § (1) szakasza alapján történő megtámadásának a jogát feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva.
- 13./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a 2./ pontban rögzítetteket meghaladóan per-, teher- és igénymentesek, és azokon harmadik személynek –a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosultakat meghaladóan – sem elővásárlási joga, sem a Vevő tulajdonszerzését akadályozó vagy korlátozó joga nincs.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat érintő áthúzódó kötelezettségvállalás, közteher, rezsitartozás nem áll fenn, használati, elszámolási kérdésben vita sem a szomszédokkal, sem harmadik személyekkel szemben nincs, e vonatkozásban az Eladó szintén szavatosságot vállal.

Eladó a fentiekben rögzítetteket Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig, illetve az ingatlanok birtokbaadásáig kötelesek szavatolni.

- 14./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel kapcsán felmerülő 140.000,- Ft + ÁFA összegű ügyvédi munkadíjat – mely a szerződés hatósági jóváhagyását követően kiállított számla ellenében 15 napos határidővel fizetendő –, a vagyonszerzési illetéket, valamint minden más költséget és kiadást Vevő köteles fizetni, ide nem értve Eladók esetleges adófizetési kötelezettségét.
- 15./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak Dr. Bölcskei-Molnár Katalin 6600 Szentes, Tóth József u. 2/A. fszt. 2. szám alatti székhelyű ügyvéd részére a szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, az illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton történő közlés során történő képviselésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv – ide értve az előzetes vizsgálat hatósági jóváhagyási eljárását, a kérelem előterjesztésére kiterjedően –, az Agrárkamara, az ingatlanügyi hatóság előtti képviselésre, valamint a NAV előtt a B400E/AUTRESZ nyomtatvány elkészítésére, elektronikus aláírására és benyújtására azzal, hogy az ügyvédi megbízásnak kifejezetten nem képezi tárgyát a jogügyletkez 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 tegye, ill. az ezen okból meginduló eljárások során őket – külön meghatalmazás nélkül is – képviselje. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá Eladót, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (5) bekezdése szerint:

„Ha az ügyvédi tevékenység ellátásának olyan okirat ellenjegyzése is részét képezi, amelynek valamely szerződő fele az okiratot szerkesztő ügyvédnek az adott ügy ellátására nem adott megbízást, az okiratot szerkesztő ügyvéd az okirat aláírását megelőzően írásban köteles e felet tájékoztatni arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Ha a szerződő fél jogi képviselővel jár el, e tájékoztatás mellőzhető.”

Fentiek alapján Eladó kijelenti, hogy megértették és tudomásul vették, hogy jelen okirat elkészítése köztük, valamint Dr. Bölcskei-Molnár Katalin ügyvéd között megbízási jogviszonyt nem hoz létre, arra a későbbiekben egyik fél sem hivatkozhat.

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

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: Szarvason, 2026. szeptember 29. napján.

Roszik György
Eladó

Angyal Ádám Norbert
Vevő

Alulírott Dr. Bölcskei-Molnár Katalin a Szegedi Ügyvédi Kamaránál 919 lajstromszám alatt bejegyzett ügyvéd (KASZ: 36079808), 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.

Kelt: Szarvason, 2026. szeptember 29. napján.

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
ügyvéd

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
ügyvéd, mediátor
6600 Szenté, József u. 2/A. Fsz. 2.
Adószám: 85207128-2-26
KASZ: 36079808
Bankk.: 11715043-23535802
E-mail: drb@bmk.hu Tel: 06-70/426-0658

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
ügyvéd, mediátor
6600 Szenté, József u. 2/A. Fsz. 2.
Adószám: 85207128-2-26
KASZ: 36079808
Bankk.: 11715043-23535802
E-mail: drb@bmk.hu Tel: 06-70/426-0658

Záradék

Közzététel napja: 2026. 10. 28.
Elővásárlásra, előhasználatra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 10. 29.
Utolsó napja: 2026. 11. 27.
E határidő jogvesztő!

Lévétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörténtét

aláírás