A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

...GÉSZTVE: 2026.11.02.

...LEVÉVE:

Termőföld adás-vételi szerződés

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.02.
A határidő elmulasztása jogvesztő.

POLGÁRMESTERI HIVATAL 36. JÁSZBERÉNY

Amely alulírott napon és helyen létrejött egyrészről:

Lakatos Ferenc
- születési neve:
- szül. hely és idő:
- an.:
- személyi azonosító száma:
- állampolgársága: magyar
- adóazonosító jele:
- lakcím: 1171 Budapest, Zrínyi utca 125.

Pallai Tamás
- születési neve:
- szül. hely és idő:
- an.:
- személyi azonosito száma:
- állampolgársága: magyar
- adóazonosító jele:
- lakcím: 5100 Jászberény, Platán utca 2.

Pallai Éva Tünde
- születési neve:
- szül. hely és idő: Jászberény,
- an.:
- személyi azonosító száma:
- állampolgársága: magyar
- adóazonosító jele:
- lakcím: 5100 Jászberény, Mező utca 54.
- ***mint eladók /a továbbiakban, Eladók/***

másrészről:

Ivanics Balázs
- születési neve:
- szül. hely és idő:
- személyi azonosítója:
- an.:
- állampolgársága: magyar
- adóazonosító jele:
- lakcím: 5141 Jásztelek, Szabadság út 132/A.
- agrárkamarai azonosító:
- földműves nyilv. bejegyző határozat száma:
  (bejegyző hatóság: Jászberényi Járási Hivatal)
- MVH azonosító:
- őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma:
- ***mint vevő /a továbbiakban, Vevő/***

között az alábbi feltételek mellett:

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7.
Adószám: 52422061-1-16
Nyilvántartási szám: 09-012-0880
KASZ: 36062654

Lakatos Ferenc	*Pallai Tamás*	*Pallai Éva Tünde*	*Ivanics Balázs*
eladó	*eladó*	*eladó*	*vevő*

1./

1.1 Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg megállapítják, hogy a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában a ***Jászberény külterület 0276/14 hrsz.*** alatt felvett 1 ha 7959 m² területű, 29.99 AK kataszteri tiszta jövedelmű szántó (4. és 6. min.o.) ingatlan-nyilvántartásbeli megjelölésű külterületi ingatlanban ***Pallai Tamás Eladó ½-ed arányú*** (II/2.) és ***Pallai Éva Tünde Eladó ½-ed arányú*** (II/3.) ***tulajdoni illetőség tulajdonosa.***

A szerződés tárgyát képező Jászberény külterület 0276/14 hrsz. alatti Ingatlan az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20261015/14913.számon 2026.10.15. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapján feltüntetett adatok szerint széljegyet nem tartalmaz, teher nem terheli.

1.2. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg megállapítják, hogy a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában a ***Jászberény külterület 0276/45 hrsz.*** alatt felvett 21 ha 0874 m² területű, 500.11 AK kataszteri tiszta jövedelmű szántó (2., 3., 4. és 6. min.o.) ingatlan-nyilvántartásbeli megjelölésű külterületi ingatlan ***Lakatos Ferenc Eladó 1/1 arányú*** (II/2.) ***tulajdonát képezi.***

A szerződés tárgyát képező Jászberény külterület 0276/45 hrsz. alatti Ingatlan az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20261015/14913 számon 2026.10.15. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapján feltüntetett adatok szerint széljegyet nem tartalmaz, teher nem terheli.

1.3. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg megállapítják, hogy a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában a ***Jászberény külterület 0276/46 hrsz.*** alatt felvett 19 ha 2813 m² területű, 387.40 AK kataszteri tiszta jövedelmű szántó (2., 3., 4. és 6. min.o.) ingatlan-nyilvántartásbeli megjelölésű külterületi ingatlanban ***Lakatos Ferenc Eladó 2/4-ed arányú*** (II/2.), ***Pallai Tamás Eladó 1/4-ed arányú*** (II/3.) és ***Pallai Éva Tünde Eladó 1/4-ed arányú*** (II/4.) ***tulajdoni illetőség tulajdonosa.***

A szerződés tárgyát képező Jászberény külterület 0276/46 hrsz. alatti Ingatlan az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20261015/14913 számon 2026.10.15. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapján feltüntetett adatok szerint széljegyet nem tartalmaz, teher nem terheli.

2./

2.1. Vevő a jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában hivatkozott 3 (három) ingatlanra együttesen ***120.000.000,-Ft,*** azaz Egyszázhúszmillió forint összegű egybefoglalt vételár felajánlása mellett vételi ajánlatot tett, amit az Eladók a mai napon elfogadtak. E tényt a felek a jelen szerződés megkötésével – amely a vevői vételi ajánlatot rögzítő egységes okiratnak minősül – megerősítik.

Felek közösen nyilatkozzák, hogy az ingatlanok (Jászberény külterület 0276/14 hrsz., Jászberény külterület 0276/45 hrsz. és Jászberény külterület 0276/46 hrsz.) vételára teljes egészében a termőföldek ellenértékét tartalmazza, azokon ültetvények, felépítmények, vagy agrotechnikai létesítmények nem találhatóak.

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ.: 36062654

Dr. Kárpáti Judit ügyvéd 5130 Jászberény, Dózsa Gy. út 1. Adóazám: 18422061-2-16 Nyilvántartási szám: 20 013...

Lakatos Ferenc
eladó

Pallai Tamás
eladó

Pallai Éva Tünde
eladó

Ivanics Balázs
vevő

2.2. Az Eladók a jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában hivatkozott 3 (három) ingatlant csak és kizárólag együttesen, dologösszességként kívánják értékesíteni, a Vevő pedig azokat ilyen módon, csak és kizárólag együttesen kívánja megvásárolni, a 2.1. alpontban rögzített egybefoglalt vételár megfizetése ellenében.

2.3. Az 1./ pontban hivatkozott 3 (három) ingatlan egybefoglalt vételár ellenében történő értékesítése a Földforgalmi tv. 19. §. (5) bekezdés a) pontján alapszik, mivel ezen ingatlanok egymással szomszédosak, valamint a Földforgalmi tv. 19. §. (5) bekezdés b) ba) pontja alapján a földek azonos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója Lakatos Ferenc Eladó, aki a Jászberény külterület 0276/45 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú és a Jászberény külterület 0276/46 hrsz. alatti ingatlan 2/4-ed arányú tulajdonosa.

2.4. Az Eladók ezennel eladják, a Vevő pedig ezennel megvásárolja az ingatlanok tulajdonjogát a 2.1. alpontban meghatározott vételár megfizetése ellenében.

Az 1./ pontban hivatkozott 3 (három) ingatlan egybefoglalt vételárából felek a földterületek egyenkénti 1/1 arányú tulajdonának értékét az alábbiak szerint határozzák meg:
- a *Jászberény külterület 0276/14 hrsz.* alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának értéke: *5.111.120,- Ft*, azaz Ötmillió-százhuszonegyezer-százhúsz forint,
- a *Jászberény külterület 0276/45 hrsz.* alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának értéke: *60.014.510,-Ft*, azaz Hatvanmillió-tizennégyezer-ötszáztíz forint, míg
- a *Jászberény külterület 0276/46 hrsz.* alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának értéke: *54.874.370,-Ft*, azaz Ötvennégymillió-nyolcszázhetvennégyezer-háromszázhetven forint.

2.5. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladókat tulajdoni illetőségeik alapján az alábbi vételár illeti meg:

Lakatos Ferenc eladót illető vételár: *60.014.510,-Ft* (a Jászberény külterület 0276/45 hrsz vételára), valamint *27.437.184,-Ft* (a Jászberény külterület 0276/46 hrsz 2/4-ed része vételára)
Pallai Tamás eladót illető vételár: *2.555.560,-Ft* (a Jászberény külterület 0276/14 hrsz ½-ed része vételára), valamint *13.718.593,-Ft* (a Jászberény külterület 0276/46 hrsz 1/4-ed része vételára)
Pallai Éva Tünde eladót illető vételár: *2.555.560,-Ft* (a Jászberény külterület 0276/14 hrsz ½-ed része vételára), valamint *13.718.593,-Ft* (a Jászberény külterület 0276/46 hrsz 1/4-ed része vételára)

2.6. A felek jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy Vevő az ingatlanok teljes vételárát több részletben vállalja megfizetni az alábbiak szerint:

2.6.1. Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő legkésőbb 8 naptári napon belül banki átutalással megfizet Eladók részére vételárrészként 24.000.000,-Ft-ot, azaz Huszonnégymillió forintot az alábbiak szerint:
Lakatos Ferenc Eladó részére *14.000.000.-Ft*-ot, azaz Tizennégymillió forintot az Eladó nevén a ezetett számú bankszámlára történő átutalással, valamint

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Dr. Kálmán Judit ügyvéd 5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7 Adószám: 5242... Nyilvántartási szám: ...

eladó | *Pallai Tamás* *eladó* | *Pallai Eva Tünde* *eladó* | *Ivanics Balázs* *vevő*

Pallai Tamás Eladó részére *5.000.000,Ft* ot, azaz Ötmillió forintot Eladó nevén az vezetett bankszámlára történő átutalással, valamint
Pallai Éva Tünde Eladó részére *5.000.000,Ft*-ot, azaz Ötmillió forintot, az Eladó nevén az zetet· ú bankszámlára történő átutalással.

2.6.2. Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 30 naptári napon belül K&H Banktól igényel Beruházási kölcsönből Eladók alábbiakban megjelölt bankszámlájára történő átutalással megfizet Eladók részére vételárhátralékként 96.000.000,-Ft-ot, azaz Kilencvenhatmillió forintot az alábbiak szerint:

Lakatos Ferenc Eladó részére *73.451.694,-Ft*-ot azaz Hetvenhárommillió-négyszázötvenegyezer-hatszázkilencvennégy forintot az Eladó nevén a vezetett számú bankszámlára történő átutalással
Pallai Tamás Eladó részére *11.274.153,-Ft*-ot azaz Tizenegymillió-kettőszázhetvennégyezer-egyszázötvenhárom forintot az Eladó nevén az vezetett) számú bankszámlára történő átutalással, valamint
Pallai Éva Tünde Eladó részére *11.274.153,-Ft*-ot azaz Tizenegymillió-kettőszázhetvennégyezer-egyszázötvenhárom forintot az Eladó nevén az vezetett mú bankszámlára történő átutalással.

2.6.3. Eladók tudomásul veszik, hogy Vevő a vételárhátralék összegét a K&H Bank, mint Hitelező által folyósítandó Beruházási Kölcsönből teljesíti. Vevő tájékoztatja Eladót arról, hogy a K&H Bank, mint folyósító hitelintézet a kölcsönszerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a kölcsönt közvetlenül az Eladók által a fentiekben megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy a pénzügyi intézmény által vezetett számlára teljesíti. Eladók a hitelintézetnek az általa megjelölt számlára történő folyósítást szerződésszerű teljesítésként fogadják el.

2.6.4. Eladók kifejezetten kérik és hozzájárulnak ahhoz, hogy a fenti kölcsönből származó vételárhátralék megfizetését a folyósító hitelintézet az Eladók jelen szerződésben megjelölt bankszámlájára történő átutalással teljesítse.

2.6.5. Eladók kijelentik, hogy a vételárhátralék összegének fenti bankszámlaszámokra történő teljesítését a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként ismerik el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

2.6.6. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a K&H Bank bármely okból a Vevő által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárhátraléknak a kölcsön által nem fedezett része Eladók részére történő megfizetését Vevő saját forrásból vállalja teljesíteni a fenti határidőben.

2.6.7. Felek megállapodnak abban, hogy a K&H Bank részéről a kölcsön összegének folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Hitelező írásban hozzájárul. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Dr. Kárman Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa György út 7.
Adószám: 52422041-2-16
Nyilvántartási szám: 39-01-[illegible]

Lakatos Ferenc	*Pallai Tamás*	*Pallai Éva Tünde*	*Ivanics Balázs*
eladó	*eladó*	*eladó*	*vevő*

2.6.8. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárhátralék határidőben történő folyósítását elősegítsék.

2.7. Vevő nyilatkozza, hogy a jogszabályban – a földszerzési és birtokmaximumra vonatkozó – tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

2.8. Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban, földforgalmi tv.) foglaltak szerinti
- a ***Jászberény külterület 0276/14 hrsz.*** alatti ingatlanban Pallai Tamás Eladó 1/2-ed arányú és Pallai Éva Tünde Eladó 1/2-ed arányú tulajdoni illetőségei vonatkozásában ***elővásárlási joggal rendelkezik, mint az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van a földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján,*** továbbá a ***földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagja,***

- a Lakatos Ferenc Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező ***Jászberény külterület 0276/45 hrsz.*** alatti ingatlan vonatkozásában ***elővásárlási joggal rendelkezik, mint az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van a földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján,*** továbbá a ***földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagja,***

- a ***Jászberény külterület 0276/46 hrsz.*** alatti ingatlanban Lakatos Ferenc Eladó 2/4-ed arányú, Pallai Tamás Eladó 1/4-ed arányú és Pallai Éva Tünde Eladó 1/4-ed arányú tulajdoni illetőségei vonatkozásában ***elővásárlási joggal rendelkezik, mint az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom előtt nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van a földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés e) pontja alapján,*** továbbá a ***földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagja.***

2.9.
2.9.1. Eladók jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező
- Jászberény külterület 0276/14 hrsz. alatti ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségeik vonatkozásában megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs, valamint a
- Jászberény külterület 0276/45 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs, továbbá a
- Jászberény külterület 0276/46 hrsz. alatti ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségeik vonatkozásában megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs.

Dr. Kormán Judit ügyvéd 5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7. Adószám: 54422061-1-16 Nyilvántartási szám: 09-013530 KASZ: 36062654

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Lakatos Ferenc	*Pallai Tamás*	*Pallai Éva Tünde*	*Ivanics Balázs*
eladó	*eladó*	*eladó*	*vevő*

2.9.2. Eladók nyilatkozzák, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok fekvése szerinti település – jelen szerződés esetében Jászberény Város Önkormányzata – esetében a Helyi Önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatosan jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, erre tekintettel a Hövtv. szerint elővásárlási jog nem áll fenn a szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában. Eladók nyilatkozzák, hogy az adásvétel tárgyát képező földekre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

2.10. Szerződő felek jelen okirat aláírásával megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező
- Jászberény külterület 0276/14 hrsz. alatti ingatlanra földhasználat van bejegyezve Lakatos Ferenc javára haszonbérlet jogcímén 2029. 03.21. napjáig, a haszonbérleti díj mértéke: 35kg búza/AK/év, valamint a
- Jászberény külterület 0276/45 hrsz. alatti ingatlanra földhasználat van bejegyezve Lakatos Ferenc javára saját tulajdonú földhasználat jogcímén, továbbá a
- Jászberény külterület 0276/46 hrsz. alatti ingatlan II/2. sorszám alatti tulajdoni illetőségére földhasználat van bejegyezve Lakatos Ferenc javára használati megosztásról szóló megállapodás jogcímén, és a II/3 és II/4. sorszám alatti tulajdoni illetőségre földhasználat van bejegyezve Lakatos Ferenc javára haszonbérlet jogcímén 2029. 03.21. napjáig, a haszonbérleti díj mértéke: 35kg búza/AK/év.

2.11.
- Vevő a *Jászberény külterület 0276/14 hrsz.* alatti ingatlan tulajdoni illetőségek vonatkozásában jelen okirat aláírásával vállalja a földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdésben foglaltakat, mely szerint a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követően vállalja a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Vevő a *Jászberény külterület 0276/45 hrsz.* alatti ingatlan vonatkozásában jelen okirat aláírásával vállalja a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- Vevő a *Jászberény külterület 0276/46 hrsz.* alatti ingatlan tulajdoni illetőségek vonatkozásában jelen okirat aláírásával vállalja a földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdésben foglaltakat, mely szerint a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követően vállalja a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Dr. Kárpáti Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út
Ügyszám: 324/2026/1-26
Nyilvántartási szám: 03-01358
KASZ: 36062654

Lakatos Ferenc
eladó

Pallai Tamás
eladó

Pallai Eva Tünde
eladó

Ivanics Balázs
vevő

2.12. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-a szerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a más tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

2.13. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy földhasználati díjtartozása nem áll fenn, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

3./ Jelen adás-vételi szerződést kötő felek közösen nyilatkozzák, hogy tudomással bírnak arról a tényről, mely szerint a jelen tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes szerkezetbe foglaló okiratot a felek aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonosoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adás-vételi szerződést megküldi a földek fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adás-vételi szerződést a földforgalmi és más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

4./

4.1. Vevő vállalja, hogy megfizeti okiratszerkesztő ügyvéd részére a szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő 400.000.,-Ft ügyvédi díjat és a 3 db e-tulajdoni lap (3 x 4.800,- Ft), 1 db térképmásolat (1 x 5.000,-Ft), valamint a 4 db földhasználati lap (4 x 1.000,-Ft) költségét a határozat kézhezvételét követő 8 naptári napon belül.

4.2. A jelen szerződés a földforgalmi törvény 30.§-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően akkor lép hatályba, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést az általa a földforgalmi törvény 23. § (3) bekezdése alapján készített jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29.§ szerinti kijelölt elővásárlásra jogosulttal határozatával jóváhagyja és az adás-vételi szerződést záradékkal látja el.

5./ Eladók szavatosságot vállalnak az általuk jelen adás-vételi szerződés keretében eladott ingatlanok tulajdonjogáért, azok teher-, per- és igénymentességéért. Kijelentik, hogy nincs az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat terhelő köztartozásuk. Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozzák, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanoknak tudomásuk szerint rejtett hibája nincs.

6./ *Eladók* - a szerződés hatósági jóváhagyása és a teljes vételár megfizetése esetére – ***külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják*** ahhoz, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát képező

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Bózsa Gy. út 7.
Adószám: 32422061-1-36
Nyilvántartási szám: 09-013580

Lakatos Ferenc
eladó

Pallai Tamás
eladó

Pallai Éva Tünde
eladó

Ivanics Balázs
vevő

- Jászberény külterület 0276/14 hrsz. alatti ingatlanban Pallai Tamás Eladó fennálló ½-ed arányú és Pallai Éva Tünde Eladó fennálló ½-ed arányú tulajdoni illetőségeire a tulajdonjog adás-vétel jogcímén Ivanics Balázs vevő javára bejegyzésre kerüljön *az ingatlan-nyilvántartásba Eladók tulajdonjogának egyidejűleg történő törlése mellett*, arra az időpontra, amikor azok teljes vételára részükre megfizetésre került, valamint

- a Lakatos Ferenc Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Jászberény külterület 0276/45 hrsz. alatti ingatlanra a tulajdonjog adás-vétel jogcímén Ivanics Balázs vevő javára bejegyzésre kerüljön *az ingatlan-nyilvántartásba Eladó tulajdonjogának egyidejűleg történő törlése mellett*, arra az időpontra, amikor annak teljes vételára részére megfizetésre kerül, továbbá

- a Jászberény külterület 0276/46 hrsz. alatti ingatlanban Lakatos Ferenc Eladó fennálló 2/4-ed arányú, Pallai Tamás Eladó fennálló 1/4-ed arányú és Pallai Éva Tünde Eladó fennálló 1/4-ed arányú tulajdoni illetőségeire a tulajdonjog adás-vétel jogcímén Ivanics Balázs vevő javára bejegyzésre kerüljön *az ingatlan-nyilvántartásba Eladók tulajdonjogának egyidejűleg történő törlése mellett*, arra az időpontra, amikor azok teljes vételára részükre megfizetésre került.

Eladók jelen okirat aláírásával okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a jogszabályban foglalt alakszerűséggel 5 eredeti példányban – ebből egy példányban biztonsági okmányon – azzal a rendeléssel, hogy az akkor nyújtható be és ez esetben okiratszerkesztő ügyvéd köteles is benyújtani az illetékes földhivatalba vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, amikor a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségek teljes vételára Eladók részére banki átutalással maradéktalanul kifizetésre került.
Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségek teljes vételárának banki átutalással történő maradéktalan teljesítését követő 5 naptári napon belül a vételár megfizetését okiratszerkesztő ügyvéd részére hitelt érdemlően igazolják. Ennek elmaradása esetén okiratszerkesztő letéteményes ügyvéd a vevő vételár visszavonhatatlan banki átutalásáról szóló igazolást is köteles elfogadni a vételár teljesítésének igazolásaként.

7./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta feleket a hatályos polgári jogi, adó- és illetékszabályokról, amelyet felek, mint tájékoztatást tudomásul vettek. Jelen okirat tényvázlatnak is minősül, amely szerint az csak okiratszerkesztésre vonatkozik és nem terjed ki az adó és illeték mértékére, adótanácsadói feladatokra, így különösen adó optimalizációra, az adó és illetékmentességekre, kedvezményekre, bevallás elmulasztása, továbbá a bevallási késedelem miatti adójogi következményekre.

Okiratszerkesztő ügyvéd egyszerű széles körben közismert köztehervíselési kötelezettségről történő tájékoztatásra köteles, amely tájékoztatást felek tudomásul vettek. Vevő nyilatkozza, hogy regisztrációs igazolással rendelkező magánszemély, amelyre tekintettel kéri részére az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentesség megállapítását a leírt kötelezettségek vállalása mellett.

8./ Jelen adás-vételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, továbbá jelen szerződés elkészítésének ügyvédi díja Vevőt terheli.

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Dr. Kárpáti Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7
Adószám: 52122061-1-36
Nyilvántartási szám: 08-013580
KASZ: 36062654

Lakatos Ferenc
eladó

Pallai Tamás
eladó

Pallai Éva Tünde
eladó

Ivanics Balázs
vevő

9./ Szerződő felek Eladók és Vevő írni olvasni tudó magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen, felek között vitás kérdés nincsen. Szerződő felek személyes adataik valódiságát személyi igazolványuk / lakcímigazolványuk / adóigazolványuk bemutatásával igazolták okiratszerkesztő ügyvéd előtt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint. Vevő nyilatkozza, hogy a vételár a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik.

Felek kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okiratokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabály rendelkezései szerint. Szerződő felek jelen okirat aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen okirat a hivatkozott szabályzat 15.) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletbe foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt.Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányról fénymásolatot készítsen, mely adatokat a 2011. évi CXII. törvény és a GDPR jogszabályok rendelkezései alapján kizárólag a jelen okiratszerkesztéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően a 2017. évi LXXVII. törvény 32.§. (9) bekezdése alapján a JÜB2 rendszer használatával a felek adatai vonatkozásában az online okmányellenőrzést elvégezte. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a felek saját nevükben járnak el.

10./ Szerződő felek - Eladók és Vevő - jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kármán Judit okiratszerkesztő ügyvédet (5100 Jászberény, Dózsa György út 7.) az adás-vételi szerződés és mellékletei – ide értve a B400E jelű adatlapot is - elkészítésével és az okiratok JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., valamint szükség esetén a NAV illetékes igazgatóságához történő benyújtásával és a tulajdonjog bejegyzési eljárás, valamint a NAV visszterhes vagyonszerzési illeték kiszabása iránti eljárás során jogi képviselet ellátásával, amely meghatalmazást és megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad.

Eladók és Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kármán Judit okiratszerkesztő ügyvédet az adás-vételi szerződés és mellékletei továbbításával a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés hatósági jóváhagyása érdekében. Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti meghatalmazásokat jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A Felek nyilatkoznak, hogy ezen meghatalmazásuk kiterjed az esetleges név, adat, szám és egyéb elírásoknak vagy más egyéb nyilvánvaló hibáknak eljáró ügyvéd által az okiratok szövegében kézírással és bélyegzőnyomattal történő kijavítására, pótlására, amely javítási mód nem minősül szerződésmódosításnak.

11./ Felek a jelen adásvételi szerződés tartalmát tényvázlatként elfogadják, részletesebb tényvázlat aláírását nem kérik. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) és az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és annak végrehajtási rendelete [179/2023. (V.15. Korm. rendelet)] vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jászberény, 2026. október 15.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Lakatos Ferenc	*Pallai Tamás*	*Pallai Eva Tünde*	*Ivanics Balázs*
eladó	*eladó*	*eladó*	*vevő*

12./

12.1. A Felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy szükség esetén – jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden jognyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a jelen szerződés a 2025. január 15. napján hatályba lépett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. Törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény rendelkezéseinek maradéktalanul megfeleljen és jogügyletük realizálódjon, melynek megvalósítása érdekében vállalják, hogy az esetleges földhivatali felhívásban foglaltaknak megfelelően minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek, így szükség esetén a jelen szerződést módosítják, kiegészítik, vagy akár új adásvételi szerződést kötnek.

12.2. A Felek tudomásul veszik, hogy 2025. január 15-i hatállyal módosult jogszabályok alapján lehetséges, hogy az új jogszabályok és a kialakuló joggyakorlat alapján földhivatali hiánypótlási felhívásra kerülhet sor, melyre tekintettel kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetleges hiánypótlás teljesítéséhez szükséges szerződés módosítást a hiánypótlási határidő lejártát megelőzően legalább 3 munkanappal korábban mindannyian aláírják.

Jelen 10 számozott oldalból álló – és 9 egymással megegyező ebből 1 példány biztonsági okmányon készült – adás-vételi szerződést felek felolvasását, elolvasást, megmagyarázást és közös értelmezést és kellő megértést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Jászberény, 2026. október 15.

Lakatos Ferenc	*Pallai Tamás*	*Pallai Eva Tünde*	*Ivanics Balázs*
eladó	*eladó*	*eladó*	*vevő*

Jelen adásvételi szerződést készítettem
és ellenjegyzem Jászberényben, 2026. október 15. napján:
Dr. Kármán Judit ügyvéd (5100 Jászberény, Dózsa György út 7.)
KASZ: 36062654

Dr. Kármán Judit
Ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa György út 7
Adószám: 52422051-1-16
Nyilvántartási szám: 03-0135
KASZ: 36062654