Adásvételi Szerződés

Az elektronikus közzététel megtörtént.

2026. 11.04.
2026. 11.05.
2026.12.04.
2026.

Amely létrejött egyrészről
Fehérné Szajlai Beata kos,
Személyes adatok:

állampolgár)
Dr. Szajlai Mónika 1054 Budapest, Szemere utca 9. A lph. 2/5. – *Ingatlannyilvántartás szerint még: 1126 Budapest, Istenhegyi út 20/C.* - szám alatti lakos,
Személyes adatok:

magyar állampolgár), mint **eladók** (továbbiakban. eladók)

másrészről **Antal Balázs** 3390 Füzesabony, Pacsirta utca 48. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
Személyes adatok:

magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladók részbeni tulajdonát képezik az alábbi szomszédos ingatlanok:

- a **DORMÁND külterület 0144/9 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 1 ha 6317 m² területű, összesen 40,00 AK értékű, 3,4,6 minőségi osztályú, szántó megjelölésű külterületi földingatlan, *Fehérné Szajlai Beáta 2/4-ed részbeni tulajdona, Dr. Szajlai Mónika ¼-ed részbeni tulajdona.*

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát 1,2238 ha terület, 30,00 AK érték képezi.

- a **DORMÁND külterület 0144/10 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 3 ha 1687 m² területű, összesen 66,45 AK értékű, 3,4,6 minőségi osztályú, szántó megjelölésű külterületi földingatlan, *Fehérné Szajlai Beáta 2/4-ed részbeni tulajdona, Dr. Szajlai Mónika ¼-ed részbeni tulajdona*

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát 2,3765 ha terület, 49,84 AK érték képezi.

Az eladók eladják, a vevő megvásárolja az eladók tulajdonát képező teljes tulajdoni részüket a **DORMÁND külterület 0144/9 helyrajzi szám és a DORMÁND külterület 0144/10 helyrajzi szám alatti ingatlanokban**, úgy amint azok a természetben megtekintett állapotban Dormánd külterületén megtalálhatók.

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon építmény, ültetvény vagy agrotechnikai létesítmény nem található.

2.) A szerződő felek az ingatlanrészek kölcsönösen kialkudott vételárát **összesen 6.900.000.-Ft-ban**, azaz hatmillió-kilencszázezer forintban határozzák meg, melyből a Dormánd 0144/9 hrsz értéke 2.340.000.-Ft, a Dormánd 044/10 hrsz érétke 4.560.000.-Ft. Az eladókat az alábbi vételár illeti meg: Fehérné Szajlai Beáta vevőt 4.600.000.-Ft, Dr. Szajlai Mónika vevőt 2.300.000.-FT.

A vevő vállalja, hogy a teljes vételárat megfizeti az eladók részére azt követő 5 munkanapon belül, hogy a szerződés hatósági jóváhagyása megtörténik, a tulajdonjog bejegyzése érdekében a szerződés a Földhivatalhoz benyújthatóvá válik.

Az eladók az alábbi számlaszámokra kérik teljesíteni a vételárat:

- Fehérné Szajlai Beáta eladó nevén szereplő MBH BANK NYRT-nél vezetett 61900019-17109534 számú számlájára 4.600.000.- Ft-ot,

Fehérné Szajlai Beáta eladó Dr. Szajlai Mónika eladó Antal Balázs vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. szeptember 14. napján: Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36050894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 65.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-8[illegible]
Adószám: 48051657-1-[illegible]
KASZ.: 36050894

- Dr. Szajlai Mónika eladó nevén szereplő OTP BANK NYRT-nél vezetett 11773092-10861057 számú számlájára 2.300.000.-Ft-ot.

Az eladók nyilatkoznak arról, hogy a számlaszámuk helyesen került feltüntetésre a szerződésben.

3.) A felek rögzítik, hogy az ingatlanok Natura 2000 terület hatálya alatt állnak, melyről a vevő tudomással bír.

Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek a továbbiakban per, teher és igénymentesek, melyért az eladók szavatosságot vállalnak.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy a dr. Szajlai Mónika ingatlanrészein 2020.09.01. napjától 2029.12.31. napjáig haszonbérleti szerződés áll fenn a Füzesabonyi Agrár Zrt. 3390 Füzesabony, Ipartelep út 16. szám alatti haszonbérlővel.

A haszonbérleti díj mértéke 40kg búza/AK/Év, mely összeg minden tárgyév december 31.-ig kerül kifizetésre.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Fehérné Szajlai Beáta ingatlanrészein 2021.12.27. napjától 2029.12.31. napjáig haszonbérleti szerződés áll fenn a Füzesabonyi Mezőgazdasági Kft. 3390 Füzesabony, Ipartelep út 16. szám alatti haszonbérlővel.

A haszonbérleti díj mértéke 40kg búza/AK/Év, mely összeg minden tárgyév december 31.-ig kerül kifizetésre.

A vevő a haszonbérleti jogviszony lejártát követően tudja birtokba venni az ingatlanrészeket, mely időponttól viseli annak terheit és élvezi hasznát.

5.) Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjoga a tulajdonukból törlésre kerüljön, ezzel egyidejűleg adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban, az egész ingatlanokhoz viszonyítva ¾-ed, ¾-ed arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba

Az eladók a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatukat ügyvédi letétbe helyezik jelen szerződés aláírásával egyidejűleg azon megbízással, hogy azt az ügyvéd nyújtsa be a Földhivatalhoz az jóváhagyott adásvételi szerződéssel együtt, de a vételár megfizetés igazolásának a feltételével.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást, az eladók tulajdonjogának törlését, a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanrészek vonatkozásában jegyezzék át az 5. pontban foglaltak szerint, melyhez mindegyik fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

7.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §.-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba.

Mint az ingatlanrészek tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 14. §.-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföldek harmadik személy használatában vannak, így azokat a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget vállalok azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13.§.(1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.
- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.
- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.
- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.
- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Fehérné Szajlai Beáta eladó **Dr. Szajlai Mónika** eladó **Antal Balázs** vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. szeptember 14. napján: **Gulyásné dr. Farkas Éva**
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-[illegible]
A.jószám: 48051657-1-[illegible]
KASZ: 36060894

- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül– jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.
- A 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§.-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

8.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy a Dr. Szajlai Mónika ingatlanrészei megvásárlása tekintetében az Illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott 1002066624 szám alatti regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző gazdálkodó, aki helyett a termőföld hasznosítását, használatát közeli hozzátartozója, édesapja Antal László 3390 Füzesabony, Pacsirta út 48. szám alatti lakos többmint 25 %-os tulajdonát képező Füzesabonyi Agrár Zrt. 3390 Füzesabony, Ipartelep út 16. (cégjegyzékszám: 10-10-020195, adószám: 11886802-2-10, KSH szám: 11886802-0141-114-10) szám alatti székhelyű mezőgazdasági termelőszervezet végzi el.

A közeli hozzátartozó külön nyilatkozatban kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonszerzésétől számított 5 évig a tulajdoni részt nem csökkenti 25 %-os mérték alá.

A vevő kijelenti, hogy a Fehérné Szajlai Beáta eladó ingatlanrészei megvásárlása tekintetében az Illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott fent megjelölt regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző családi gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számított 5 éven át a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, és egyéb vagyoni jogot nem alapít rá, és kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja.

A fenti nyilatkozatokra tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Adóigazgatósága Illeték Osztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék mindkét ingatlan vagyonszerzése tekinetében.

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészek eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Dormánd Község Polgármesteri Hivatalánál 30 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

10.) A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. e.**, pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye és 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 elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti továbbá, hogy többmint egy éve Őstermelők családi gazdaságának tagja **OCSG-00036393 szám alatt** nyilvántartottan - így a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a.**, pontjában megjelölteknek is megfelel.

A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlanrészeket.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlanrészek tulajdonosai, jelen ügylet eladói jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével- végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

Fehérné Szajlai Beáta eladó **Dr. Szajlai Mónika** eladó **Antal Balázs** vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. szeptember 14. napján: **Gulyásné dr. Farkas Éva**
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-810
A.bszám: 48051657-1-20
KASZ.: 36060894

A Kormányhivatal ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
Dormánd Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

12.) A felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük, a vevő tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs.

13.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg, egyben felhatalmazzák az ingatlan-nyilvántartásban való teljeskörű képviselettel is. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed.

A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan elfogadta.

A felek nyilatkoznak arról, hogy az ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás, javítás végrehajtására.

14.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

15.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg.

16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezőek, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Jelen okirat 2 lapon, 4 oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 8 példányban.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2026. szeptember 14.

Fehérné Szajlai Beáta *eladó*	**Dr. Szajlai Mónika** *eladó*	**Antal Balázs** *vevő*

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2026. szeptember 14. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-8[illegible]
Adószám: 48051657-1-[illegible]
KASZ.: 36060894